
Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Hägringen
Org nr: 716411-3339



Handwritten signature

Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RBF Hägringen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 6 200 kronor i återbäring samt 12 672 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor
Nyckeltal



Handwritten signature

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hägringen har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 till 2022-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-06.

Föreningen har sitt säte i Kristinehamns kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat, jämfört med föregående år pga. högre underhålls- och reparationskostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 180% till 296%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt K2).

I resultatet ingår avskrivningar med 823 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 990 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hägringen 1 i Kristinehamns Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 88 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Orkanvinden 1-11 i Kristinehamn.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Kristinehamns kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-10-01 med en årlig avgäld på 151 040 kr.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
23	48	17	88

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	119

Total tomtarea	48 007 m ²
Total bostadsarea	7 443 m ²
Total lokalarea	155 m ²

Årets taxeringsvärde	50 339 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 513 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. 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

Avtal	Leverantör	Löptid på avtal	
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen		250630
Fastighetsservice	Riksbyggen		
Teknisk förvaltning	Riksbyggen		
Hissar	Nordisk Hiss i Värmland	Löpande	
VA och renhållning. Tomträttsavgäld	Kristinehamns Kommun	Löpande	
Elleverans	Karlstad Energi	3 år	220930
Elnät	Kristinehamns Energi	Löpande	
Kabel-Tv	Tele2		
	Granngården		

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 585 tkr och planerat underhåll för 6 315 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i maj 2022 och visar på ett underhållsbehov på 25 482 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 548 tkr (335,37 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 286,39kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation av bergvärme	2015-2016	Kostnad av 2 750 tkr vilket lagts som standardförbättring
Rökdetektorer för fläkt	2016	En kostnad av 30 tkr
Lekplats	2016	Uppförd för en kostnad av 38 tkr
Installation av bergvärme	2016	Lagd som standardförbättring för 660 tkr
Ventilation och värme	2016-2017	Ventilationssystem och injustering av värme för 1 745 tkr.
Bergvärme	2016-2017	Återställning efter inst. av bergvärme för 54 tkr.
Inför bygge av gårdshus	2017-2018	Förberedelse för nybyggnation av hus för ventilation/värme för 62 tkr.
Installationer	2017-2018	Installationer för 528 tkr.
Tak och fasader	2017-2018	Tak och fasader för 786 tkr.
Värme	2018-2019	Installation värmesystem för 427 tkr
Ventilation	2018-2019	Ventilation för 47 tkr
Fasad och tak	2018-2019	Underhåll av fasader och tak för 418 tkr
Värme	2019-2020	Värmeinstallation för 427 224 kr
Ventilation	2019-2020	Ventilation för 47 823 kr
Fasad och tak	2019-2020	Underhåll av fasader och tak för 1 418 015 kr
Installationer	2019-2020	Installationer, driftövervakning för 91 000 kr.
Fasader och tak	2019-2020	Fasader och tak för 1 139 740 kr.
Dörrar	2019-2020	Altandörrar för 44 188 kr.
Lekplats	2019-2020	Lekplats för 335 619 kr.
Gårdshus	2019-2020	Gårdshus för 3 474 kr.
Föreningslokal	2020-2021	Installation av dusch i föreningslokal för 19 148 kr
Ventilation	2020-2021	Ventilation, slutbesiktning projekt för 11 055 kr
Utebelysning	2020-2021	Utebelysning för 62 485 kr
Tak	2020-2021	Underhåll av ta för 1 264 297 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av altandörr lgh	30 849 kr
Installation av IMD	35 156 kr
Flytt av pumphus, ventilation	508 225 kr
Utredning solceller	10 000 kr
Underhåll av hissar, ljustak	37 683 kr
Underhåll av tak	5 692 885 kr

Efter senaste stämman 2022-01-25 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Larsson	Ordförande	2023
Pia Gustavsson	Sekreterare 1	2023
Mailis Karlsson	Ledamot	2022
Ola Nyström	Ledamot	2022
Peter Gustavsson	Ledamot	2023
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Eriksson	Suppleant	2022
Malin Tidqvist	Suppleant	2022
Per Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ingvor Herman	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Mats Zetterberg	Stämman

Valberedare	Utsedd av
Tomas Ohlsson	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 20211001 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2022-10-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 715 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 739454 kWh fastighetsel. Det är en minskning med 86324 kWh sedan föregående år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	6 248	6 097	6 012	5 915	5 822
Årets resultat	-4 813	251	31	-905	-20
Balansomslutning	40 965	42 400	42 164	42 232	43 487
Soliditet %	30%	40%	40%	40%	41%
Likviditet %	296%	180%	184%	193%	300%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	715	695	694	681	668
Bränsletillägg, kr/m ²	67	67	67	67	68
Driftkostnader, kr/m ²	1 215	539	558	648	532
Ränta, kr/m ²	69	63	69	73	75
Lån, kr/m ²	3 660	3054	3 125	3 192	3 259

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 514 000	1 033 993	1 325 705	251 688
Disposition enl. årsstämmbeslut			251 688	-251 688
Reservering underhållsfond		2 176 000	-2 176 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 209 993	3 209 993	
Årets resultat				-4 813 335
Vid årets slut	14 514 000	0	2 611 386	-4 813 335

Resultatdisposition

Till årsstämman behandlings finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 577 393
Årets resultat	-4 813 335
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 176 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 209 993
Summa	-2 201 949

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 201 949

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 248 452	6 097 563
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 476	118 635
Summa rörelseintäkter		6 380 928	6 216 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 228 302	-4 096 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 264	-252 915
Personalkostnader	Not 6	-355 090	-322 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-822 875	-826 359
Summa rörelsekostnader		-10 683 531	-5 497 442
Rörelseresultat		-4 302 603	718 756
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 746	12 672
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	115	602
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-523 592	-480 342
Summa finansiella poster		-510 731	-467 068
Resultat efter finansiella poster		-4 813 335	251 688
Årets resultat		-4 813 335	251 688

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11	36 550 950	37 361 128
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	188 518	201 215
Summa materiella anläggningstillgångar		36 739 468	37 562 343
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	132 000	132 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		132 000	132 000
Summa anläggningstillgångar		36 871 468	37 694 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 500	-150
Övriga fordringar	Not 15	122 318	125 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	149 353	104 753
Summa kortfristiga fordringar		273 171	230 461
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 820 605	4 475 460
Summa kassa och bank		3 820 605	4 475 460
Summa omsättningstillgångar		4 093 775	4 705 921
Summa tillgångar		40 965 243	42 400 264

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	14 514 000	14 514 000	
Fond för yttre underhåll	0	1 033 993	
Summa bundet eget kapital	14 514 000	15 547 993	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 611 386	1 325 705	
Årets resultat	-4 813 335	251 688	
Summa fritt eget kapital	-2 201 949	1 577 393	
Summa eget kapital	12 312 051	17 125 386	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 269 171	22 662 379
Summa långfristiga skulder		27 269 171	22 662 379
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	541 208	541 208
Leverantörsskulder	Not 19	162 149	685 872
Övriga skulder	Not 20	10 731	8 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	669 933	1 376 441
Summa kortfristiga skulder		1 384 021	2 612 499
Summa eget kapital och skulder		40 965 243	42 400 264

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. Räkna 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	102 år
Standardförbättringar	Linjär	10 år
Inventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 320 090	5 174 778
Hyrer, lokaler	49 968	49 968
Hyrer, p-platser	177 120	176 753
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-49 968	-49 968
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 190	-3 230
Bränsleavgifter, bostäder	509 028	509 028
Elavgifter	247 404	240 234
Summa nettoomsättning	6 248 452	6 097 563

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Övriga ersättningar, hyra föreningslokal	5 400	2 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-6
Återvunna fordringar	0	4 425
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	107 221	106 854
Övriga rörelseintäkter	4 429	5 162
Försäkringsersättningar	15 426	0
Summa övriga rörelseintäkter	132 476	118 635

Not 4 Driftskostnader	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Underhåll	-6 314 799	-1 356 985
Reparationer	-585 390	-198 822
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 062	-131 522
Tomträttsavgäld	-151 040	-151 040
Försäkringspremier	-141 209	-130 809
Kabel- och digital-TV	-67 045	-59 608
Återbäring från Riksbyggen	6 200	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 850	0
Obligatoriska besiktningar	-45 426	-31 450
Bevakningskostnader	0	-2 366
Övriga utgifter, köpta tjänster, Köldmediamätning	-13 491	-16 047
Snö- och halkbekämpning	-5 950	-5 105
Förbrukningsinventarier/material	-65 407	-39 872
Fordons- och maskinkostnader	-27 585	-27 681
Vatten	-222 277	-321 630
Fastighetsel	-1 030 315	-1 142 354
Sophantering och återvinning	-123 951	-190 544
Förvaltningsarvode drift	-302 705	-295 606
Summa driftskostnader	-9 228 302	-4 096 141

Not 5 Övriga externa kostnader	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-189 956	-196 650
IT-kostnader	-20 494	-9 965
Arvode, yrkesrevisorer	-11 563	-11 188
Möteskostnader	-11 834	-3 162
Inkassokostnader	-260	0
Pantförskrivnings-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgifter	-1 725	-3 335
Representation, gåvor	0	-1 389
Kontorsmateriel, trycksaker	-14 966	-5 279
Telefon och porto	-14 888	-10 753
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-8 448	-8 448
Bankkostnader	-2 910	-2 270
Övriga externa kostnader, bolagsverket	-221	-476
Summa övriga externa kostnader	-277 264	-252 915

Not 6 Personalkostnader	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Lön till kollektivanställda	-177 105	-167 474
Styrelsearvoden	-60 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-38 500	-36 000
Övriga ersättningar	0	-1 656
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 500	-7 000
Övriga kostnadsersättningar	-843	0
Pensionskostnader, FORA	-9 607	-8 294
Övriga personalkostnader	-2 707	-1 899
Sociala kostnader	-56 829	-59 705
Summa personalkostnader	-355 090	-322 028

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-481 689	-481 689
Avskrivning Markanläggningar	-10 046	-10 046
Avskrivningar Standardförbättringar	-318 443	-318 443
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 854	-14 814
Avskrivning Installationer	-9 844	-1 367
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-822 875	-826 359
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	74	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 672	12 672
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 746	12 672
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	115	602
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	115	602
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-523 343	-480 283
Övriga räntekostnader	-249	-59
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-523 592	-480 342
Not 11 Byggnader	2022-08-31	2021-08-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	98 224 000	98 224 000
Standardförbättringar	3 618 165	2 750 688
Markanläggning	150 690	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	101 992 855	100 974 688
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-48 876 976	-48 395 287
Standardförbättringar	-1 989 605	-1 671 162
Markanläggningar	-10 883	-837
	-50 877 463	-50 067 286
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-481 689	-481 689
Årets avskrivning standardförbättringar	-318 443	-318 443
Årets avskrivning markanläggningar	-10 046	-1 367
	-810 178	-801 499
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-51 687 641	-50 868 785
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-13 754 264	-13 754 264
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 550 950	37 361 127
Varav		
Byggnader	35 111 072	35 592 760
Standardförbättringar	1 310 118	1 628 560
Markanläggningar	129 761	149 853
Taxeringsvärden		
Bostäder	50 200 000	46 200 000
Lokaler	139 000	313 000
Totalt taxeringsvärde	50 339 000	46 513 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 000 000</i>	<i>38 174 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 339 000</i>	<i>8 339 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
	2022-08-31	2021-08-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 065 131	1 065 131
Installationer	253 825	56 950
	1 318 956	1 122 081
Årets anskaffningar		
Installationer	0	196 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 318 956	1 318 956
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 059 423	-1 029 796
Installationer	-58 317	-56 950
	-1 117 741	-1 086 746
Årets avskrivningar		
Maskiner	-2 854	-14 814
Installationer	-9 844	-1 367
	-12 698	-16 181
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	1 130 439	1 102 927
Restvärde enligt plan vid årets slut	188 518	201 215
Varav		
Maskiner	2 854	5 707
Installationer	185 664	195 508
Not 13 Andelar i intresseföretag		
	2022-08-31	2021-08-31
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	132 000	132 000
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	132 000	132 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	15 786	15 786
Kundfordringar	-5 717	-2 250
Osäkra hyres- och kundfordringar	-8 569	-13 686
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 500	-150
Not 15 Övriga fordringar		
	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	54 369	57 909
Skattekonto	67 949	67 949
Summa övriga fordringar	122 318	125 858
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 102	47 004
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 119	8 639
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 135	4 989
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 107	4 443
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	26 785
Förutbetald tomträttsavgäld	12 587	12 587
Förutbetalda leasingavgifter	302	306
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 353	104 753
Not 17 Kassa och bank		
	2022-08-31	2021-08-31
Transaktionskonto	3 820 605	4 475 460
Summa kassa och bank	3 820 605	4 475 460

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut					2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån					27 810 379	23 203 587
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut					-541 208	-541 208
Långfristig skuld vid årets slut					27 269 171	22 662 379
Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,98%	2023-04-25	7 650 000,00	0,00	200 000,00	7 450 000,00
SWEDBANK	2,36%	2023-09-25	5 424 118,00	0,00	121 208,00	5 302 910,00
SWEDBANK	1,72%	2025-02-25	7 560 719,00	0,00	145 000,00	7 415 719,00
SWEDBANK	1,87%	2027-09-24	2 568 750,00	0,00	75 000,00	2 493 750,00
SWEDBANK	1,99%	2028-01-25	0,00	5 200 000,00	52 000,00	5 148 000,00
Summa			23 203 587,00	5 200 000,00	593 208,00	27 810 379,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 662 416 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 164 832 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 104 339 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 20220901-20230831 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 20220901-230831. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	159 214	681 998
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 935	3 874
Summa leverantörsskulder	162 149	685 872

Not 20 Övriga skulder	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	801	801
Skuld sociala avgifter och skatter	9 930	8 177
Summa övriga skulder	10 731	8 978

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna löner	34 523	37 600
Upplupna räntekostnader	71 947	88 152
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 132	718 843
Upplupna elkostnader	40 891	49 860
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 924	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 629	758
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	492 887	481 228
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	669 933	1 376 441

Not Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	83 710 000	83 710 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Ökade elkostnader och höjda låneräntor kan komma att medföra ökade kostnader i framtiden, vilket också kan innebära höjda årsavgifter för medlemmarna.

Föreningen har ett elavtal som löper ut i september 2022. Vid förhandlingar, gällande nytt elavtal, så har föreningen nu ett avtal där priset blev 233,00 öre/kWh. Då avtalet är rörligt, under oktober-december så kan justeringar ske gällande kWh-priset. Föreningen kommer sedan att ha ett fast SPOT avtal under hela 2023 med en kostnad på 233,00 öre/kWh. Föreningen kommer att få en ökad kostnad på ca 1 705 tkr/år pga. de ökade elpriskostnaderna. Föreningen har haft ett medlemsmöte gällande de ökade elkostnaderna och beslutat att debiteringen för de boende kommer att bli 200 öre/kWh, fr.o.m. 2022-11-01.

Föreningen har ett lån som har villkorsändring under kommande verksamhetsår. Lånet har idag en ränta på 1,98% och med de ökade räntelägen som är idag så bör man räkna med en ränta på 5%. För eran föreningen kommer det att innebära en ökad räntekostnad på ca 55 tkr. Vad det kommer att innebära för våra medlemmar är i dagsläget inte beslutat.

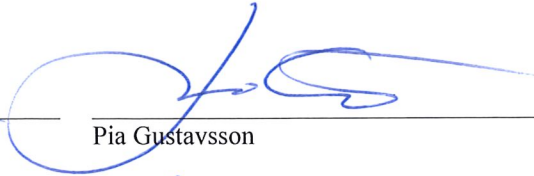
Styrelsens underskrifter

Kristinehamn 2022.10.27

Ort och datum



Bo Larsson



Pia Gustavsson



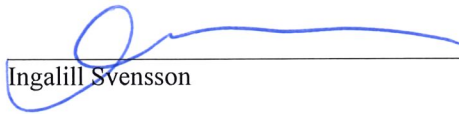
Mailis Karlsson



Ola Nyström



Peter Magnusson



Ingalill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 december 2022

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Ingvor Hermann
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Hägringen, org. nr 716411-3339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Hägringen för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 upp-lyser, 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 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.

Lekmannarevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Hägringen för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

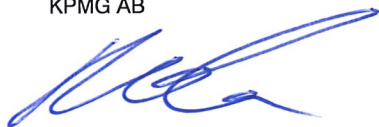
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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.

Karlskoga den 5 december 2022

KPMG AB



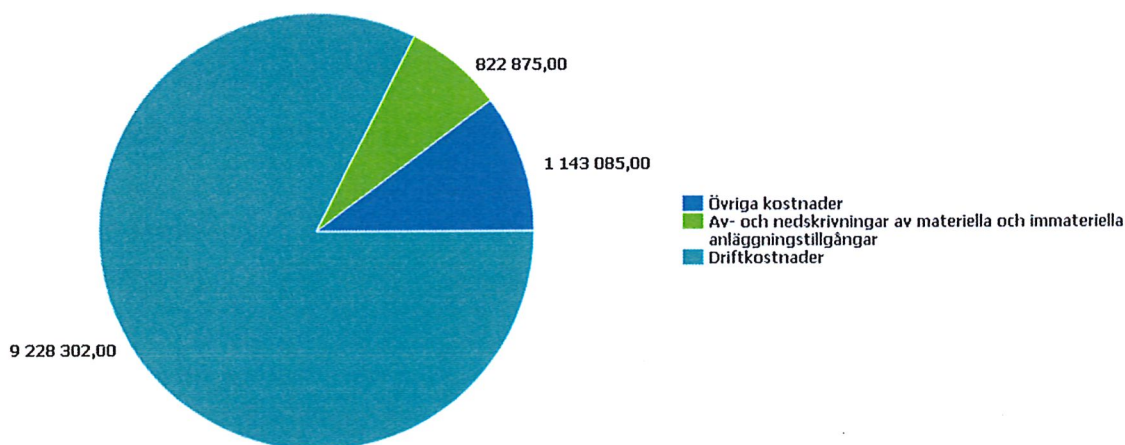
Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Ingvor Herman
Lekmannarevisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 228 302	4 096 141
Övriga externa kostnader	277 264	252 915
Personalkostnader	355 090	322 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	822 875	826 359
Finansiella poster	510 731	467 068
Summa kostnader	11 194 263	5 964 510



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	3 848	4 544
Rep bostäder utg för köpta tj	12 999	17 638
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	64 376	1 494
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	16 293	944
Rep installationer utg för köpta tj	25 310	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	57 436	11 838
Rep install utg för köpta tj Värme	60 119	19 385
Rep install utg för köpta tj Ventilation	32 656	5 024
Rep install utg för köpta tj El	12 360	26 347
Rep install utg för köpta tj Hissar	72 938	57 469
Rep install utg för köpta tj Låssystem	30 144	4 028
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	296
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	6 188
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	4 202
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	6 383	8 429
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	14 135
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	17 003	296
Rep p-plats utg för köpta tj	1 909	1 460
Övriga Reparationer	0	308
Vattenskador	171 616	14 799

RBF Hägringen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Hägringen i samarbete med
Riksbyggen*

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

