

# Årsredovisning

RBF Häggetorp 1  
Org nr: 716410-3900

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Häggetorp 1 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 har sitt säte i Tibro Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 955 600 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-03.

Årets resultat efter fondförändring är 85 tkr bättre än föregående år. Främsta orsaken till det är att föreningen har minskat avsättningen till underhållsfonden med 200 tkr samt att ränteintäkterna ökat med 50 tkr.

Räntekostnaderna har ökat med 143 tkr beroende på att lån skrivits om till högre ränta. Föreningen har i juni 2023 löst in ett lån på 257 tkr. Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 424 tkr främst beroende på lägre räntekostnader då föreningen hade budgeterat med att ta upp ett nytt lån för fönsterprojektet under 2023. Föreningen fick också en ränteintäkt under 2023 med 70 tkr som inte var budgeterat. Avskrivningskostnaderna är 80 tkr lägre pga att fönsterprojektet ej blev klart innan årsskiftet. Antagen budget efter fondförändring för det kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning Föreningens ekonomi är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 499 % till 218 % exkluderat nästa års omskrivning av lån.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 331 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 563 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Balalajkan 3-17, Balalajkan 20 och Cittran 1-23 i Tibro kommun. På fastigheterna finns 22 enplanshus och 11 tvåplanshus med totalt 39 lägenheter uppförda och en kvarterslokal. Byggnaderna är uppförda 1981-1982 till en total produktionskostnad av 17 339 522 kr. Fastigheternas adress är Häggetorps allé 13-39 och Flygelgatan 10-22 i Tibro.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
5 rum och kök	17
6 rum och kök	22
Summa	39

Total tomtarea	12 011 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	5 395 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	112 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	34 792 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 792 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. 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	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Tibro Energi	Elavtal

Föreningen har ett nyttjanderättsavtal med kommunen avseende grusplan i anslutning till fastigheten med 22 parkeringar.

### 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 74 tkr och planerat underhåll för 6 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades i augusti 2023. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 8 061 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 806 tkr (146 kr/m<sup>2</sup>). I denna kostnad innefattas inte utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 109 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Målning av fasad samt delvis byte av panel	Löpande	
Asfaltering	2013	Viss asfaltsbeläggning
Garageportar	2014	
Utbyte av luft/luftvärmepumpar	Löpande	
Målning samt byte av panel vid behov	2018 och slutfört 2022	
Taköversyn enligt plan	2022	
Entrépartier	Påbörjat utbyte 2022. Kommer ske löpande.	

**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Installationer, värme	252
Huskropp utvändigt	5 684

Planerat underhåll	År	Kommentar
Entrépartier	2021	Löpande
Komponentbyte fönster	Påbörjas 2023	Pågår
Utbyte av värmepannor	Löpande	Löpande
Dörrar	2024	Löpande
Översyn hänggrännor	2024 <i>je</i>	

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Hallberg	Ordförande	2025
Britt Björnfot	Sekreterare	2025
Johan Klingvall	Vice ordförande	2024
Linus Gustafsson	Ledamot	2024
Stefan Bratt	Ledamot	2024
Susanne Andersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Angelica Ekman Avgick 2023-12-21	Suppleant	2024
Torbjörn Andersson	Suppleant	2025
Alfons Andersson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	
Ansvarig revisor Louise Ekström		

#### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dennis Lundgren	2024
Urban Håkansson	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 514 kr/m<sup>2</sup>/år.

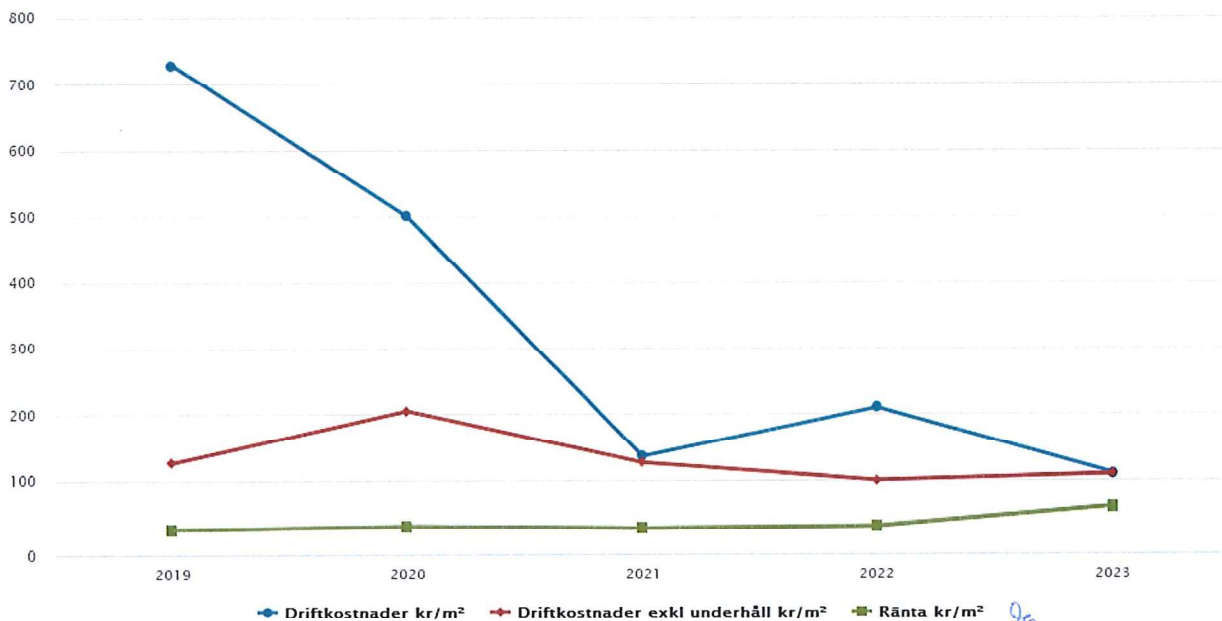
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. Je

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 784 080	2 702 556	2 638 523	2 509 336	2 334 038
Resultat efter finansiella poster	1 231 426	747 487	842 040	-1 002 506	-3 008 000
Soliditet %	13	6	1	Negativt	2
Likviditet % inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	46	52	58	24	-
Likviditet % exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	218	499	381	309	359
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	99	88	101
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	514	499	487	464	450
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	109	100	126	205	126
Energikostnad kr/kvm	5	7	6	4	5
Sparande kr/kvm	285	298	262	214	217
Skuldsättning kr/kvm	2 474	2 574	2 627	2 677	2 725
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 525	2 627	2 681	2 733	2 782
Räntekänslighet %	4,9	5,3	5,5	5,9	6,2





## Förklaring till nyckeltal

### **Nettoomsättning:**

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

### **Resultat efter finansiella poster:**

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

### **Soliditet:**

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

### **Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

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

### **Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### **Energikostnad kr/kvm:**

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

### **Sparande:**

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

### **Skuldsättning kr/kvm:**

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

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

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

### **Räntekänslighet:**

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 251	843 254	-827 863	747 487
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			747 487	-747 487
Reservering underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 936	5 936	
Årets resultat				1 231 426
Vid årets slut	175 251	1 437 318	-674 440	1 231 426

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-80 376
Årets resultat	1 231 426
Årets fondreservering enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 936
<b>Summa</b>	<b>556 986</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

556 986

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 784 080	2 702 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 322	13 275
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 812 402</b>	<b>2 715 831</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparation	Not 4	-73 887	-58 295
Underhåll	Not 5	-5 936	-604 477
Driftskostnader	Not 6	-524 433	-490 204
Övriga externa kostnader	Not 7	-298 016	-271 175
Personalkostnader	Not 8	-83 077	-86 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-331 181	-286 408
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 316 530</b>	<b>-1 797 543</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 495 871</b>	<b>918 288</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	11 887	12 837
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	70 409	20 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-346 741	-203 661
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-264 445</b>	<b>-170 801</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 231 426</b>	<b>747 487</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 231 426</b>	<b>747 487</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-600 000	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		5 936	604 477
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>637 362</b>	<b>551 964</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 13	10 812 898	11 083 003
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	1 333 709	3 390
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 15	1 512 507	773 964
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 659 115</b>	<b>11 860 357</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 16	19 500	19 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 500</b>	<b>19 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 678 615</b>	<b>11 879 857</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 17	195	40 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	11 098	67 259
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 293</b>	<b>108 171</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	3 082 026	3 568 990
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 082 026</b>	<b>3 568 990</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 093 319</b>	<b>3 677 161</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 771 934</b>	<b>15 557 018</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	175 251	175 251	
Fond för yttre underhåll	1 437 318	843 254	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 612 569</b>	<b>1 018 505</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-674 440	-827 863	
Årets resultat	1 231 426	747 487	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>556 986</b>	<b>-80 376</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 169 555</b>	<b>938 129</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	8 119 514	7 536 894
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 119 514</b>	<b>7 536 894</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	5 504 510	6 636 732
Leverantörsskulder	Not 21	512 734	93 594
Skatteskulder	Not 22	18 406	62 537
Övriga skulder	Not 23	43 873	43 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	403 342	245 225
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 482 865</b>	<b>7 081 995</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 771 934</b>	<b>15 557 018</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		175 251	175 251
Fond för yttre underhåll		1 437 318	843 254
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 612 569</b>	<b>1 018 505</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-674 440	-827 863
Årets resultat		1 231 426	747 487
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>556 986</b>	<b>-80 376</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 169 555</b>	<b>938 129</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	7 979 514	7 536 894
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 979 514</b>	<b>7 536 894</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	5 644 510	6 636 732
Leverantörsskulder	Not 21	512 734	93 594
Skatteskulder	Not 22	18 406	62 537
Övriga skulder	Not 23	43 873	43 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	403 342	245 225
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 622 865</b>	<b>7 081 995</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 771 934</b>	<b>15 557 018</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 231 426	747 487
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	331 181	286 408
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 562 607</b>	<b>1 033 895</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	96 878	16 141
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	533 092	-40 666
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 192 577</b>	<b>1 009 370</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier, pannor	-617 431	0
Investeringar i pågående byggnation	-1 512 507	
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 129 938</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-549 602	-292 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-549 602</b>	<b>-292 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-486 964</b>	<b>731 246</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 568 990</b>	<b>2 837 744</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 082 026</b>	<b>3 568 990</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Fönster	Linjär	40
Dörrar	Linjär	40
Skåpssnickerier	Linjär	40
Fasad trädel	Linjär	38
Fasad tegel	Linjär	60
Yttertak	Linjär	25
Elinstallation	Linjär	50
Avloppsstammar badrum	Linjär	45
Vattenledningar	Linjär	40
Värme/vattenpannor	Linjär	38
Ventilation	Linjär	20
Luftvärmepumpar	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	18
Värmepumpar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

*Je*



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	2 774 160	2 693 196
Hyror, lokaler	9 920	9 360
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 784 080</b>	<b>2 702 556</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	6 225	3 851
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-5
Erhållna statliga bidrag	5 434	0
Övriga rörelseintäkter	16 664	9 430
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>28 322</b>	<b>13 275</b>

## Not 4 Årets reparationer

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bostäder	0	-20 969
Installationer	-46 575	-20 332
Huskropp	-799	0
Markytor	-11 155	-11 581
Garage och P-plats	0	-1 285
Övriga reparationer	-1 962	-4 129
Försäkringsskador	-13 396	0
<b>Summa reparationer</b>	<b>-73 887</b>	<b>-58 295</b>

**Not 5 Årets underhåll**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Installationer	-252	0
Huskropp	-14 511	-491 849
Markytor	0	-11 839
Garage och p-plats	0	-57 376
Underhållsadministration	8 827	-43 413
<b>Summa underhåll</b>	<b>-5 936</b>	<b>-604 477</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-261 400	-261 400
Försäkringspremier	-120 295	-104 873
Kabel- och digital-TV	-3 540	-3 540
Återbäring från Riksbyggen	2 700	4 000
Snö- och halkbekämpning	-20 250	0
Förbrukningsinventarier	-355	-3 763
Vatten	-3 325	-2 381
Fastighetsel	-26 586	-36 209
Sophantering och återvinning	-84 858	-82 039
Förvaltningsarvode drift	-6 524	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-524 433</b>	<b>-490 204</b>

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-245 038	-230 280
Arvode, yrkesrevisor	-19 139	-18 005
Övriga förvaltningskostnader	-14 555	-8 842
Kreditupplysningar	-4 314	-3 859
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 303	-3 381
Kontorsmateriel	-3 940	-1 881
Medlems- och föreningsavgifter	-2 379	-2 145
Bankkostnader	-3 350	-2 547
Övriga externa kostnader	0	-234
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-298 016</b>	<b>-271 175</b>

**Not 8 Personalkostnader**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-56 215	-59 996
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-7 000
Sociala kostnader	-19 862	-19 988
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-83 077</b>	<b>-86 984</b>

**Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-257 353	-259 676
Avskrivning Markanläggningar	-12 752	-12 752
Avskrivning Installationer	-61 076	-13 980
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-331 181</b>	<b>-286 408</b>

**Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	11 497	10 965
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	390	1 872
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 887</b>	<b>12 837</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	70 300	19 919
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	101
Övriga ränteintäkter	29	2
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>70 409</b>	<b>20 022</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-346 741	-203 611
Övriga räntekostnader	0	-50
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-346 741</b>	<b>-203 661</b>

**Not 13 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	15 183 510	15 183 510
Mark	2 254 000	2 254 000
Markanläggning	226 343	226 343
	<b>17 663 853</b>	<b>17 663 853</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 663 853</b>	<b>17 663 853</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 466 068	-6 206 392
Markanläggningar	-114 781	-102 030
	<b>-6 580 849</b>	<b>-6 308 422</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-257 353	-259 676
Årets avskrivning markanläggningar	-12 752	-12 752
	<b>-270 105</b>	<b>-272 428</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 850 954</b>	<b>-6 580 850</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>10 812 898</b>	<b>11 083 004</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	8 460 088	8 717 442
Mark	2 254 000	2 254 000
Markanläggningar	98 810	111 562
<b>Taxeringsvärden</b>		
Lokaler	184 000	184 000
Småhus	34 608 000	34 608 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>34 792 000</b>	<b>34 792 000</b>
<i>varav byggnader</i>	28 527 000	28 527 000
<i>varav mark</i>	6 265 000	6 265 000

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	1 017 375	1 017 375
Inventarier och verktyg	158 673	158 673
	<b>1 176 048</b>	<b>1 176 048</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, Elpannor	617 431	0
Omklassificering värmepanna	773 964	0
	<b>1 391 395</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 567 443</b>	<b>1 176 048</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-158 673	-158 673
Installationer	-1 013 985	-1 000 005
	<b>-1 172 658</b>	<b>-1 158 678</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-61 076	-13 980
	<b>-61 076</b>	<b>-13 980</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 233 734</b>	<b>-1 172 658</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 333 709</b>	<b>3 390</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 333 709	3 390

**Not 15 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>	773 964	730 644
Värmepanna	28 419	43 320
Fönsterprojekt	1 484 088	0
Omklassificering värmepanna	-773 964	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 512 507</b>	<b>773 964</b>

**Not 16 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	19 500	19 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>19 500</b>	<b>19 500</b>

### Not 17 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	195	246
Andra kortfristiga fordringar	0	40 666
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>195</b>	<b>40 912</b>

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 135	8 806
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	57 504
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	963	948
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>11 098</b>	<b>67 259</b>

### Not 19 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 800 361	2 467 536
Transaktionskonto	281 665	1 101 454
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 082 026</b>	<b>3 568 990</b>

### Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	13 624 024	14 173 626
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-440 000	-292 000
Nästa års omförhandling av långfristig skuld	-5 054 510	-6 344 732
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 119 514</b>	<b>7 536 894</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,47%	2023-06-01	287 602,00	0,00	287 602,00	0,00
STADSHYPOTEK	5,25%	2024-03-07	794 510,00	0,00	30 000,00	764 510,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2024-06-30	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
STADSHYPOTEK	5,30%	2025-12-01	1 683 826,00	0,00	32 000,00	1 651 826,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2025-12-30	3 076 894,00	0,00	40 000,00	3 036 894,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2026-06-01	1 595 082,00	0,00	60 000,00	1 535 082,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2026-06-01	2 235 712,00	0,00	100 000,00	2 135 712,00
<b>Summa</b>			<b>14 173 626,00</b>	<b>0,00</b>	<b>549 602,00</b>	<b>13 624 024,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 440 000 kr samt omförhandla två lån på 5 204 510 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av de långfristiga skulderna förfaller 11 424 024 kr till betalning 5 år efter balansdagen.

**Not 21 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	32 596	85 321
Ej reskontraförda leverantörsskulder	480 138	8 273
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>512 734</b>	<b>93 594</b>

**Not 22 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	21 028	21 478
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	261 400	261 400
Debiterad preliminärskatt	-264 022	-220 341
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>18 406</b>	<b>62 537</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	3 971	3 971
Skuld sociala avgifter och skatter	38 822	38 856
Avräkning hyror och avgifter	1 080	1 080
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>43 873</b>	<b>43 907</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	27 608	14 534
Upplupna driftskostnader	18 257	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	126 090	23 188
Upplupna elkostnader	4 335	0
Upplupna vattenavgifter	282	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 648	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	223 121	207 503
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>403 342</b>	<b>245 225</b>

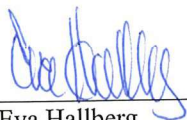
**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	15 999 000	15 999 000
Varav inneliggande	760 000	760 000

## Styrelsens underskrifter

TIBRO 2024-03-04

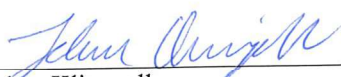
Ort och datum



Eva Hallberg



Britt Björnfot



Johan Klingvall



Stefan Bratt

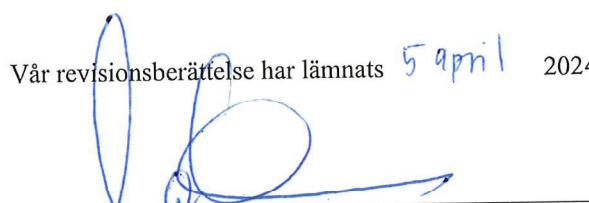


Linus Gustafsson



Susanne Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 april 2024-



RevisorsCentrum i Skövde AB  
Louise Ekström  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Häggetorp 1

Org.nr 716410-3900

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen RBF Häggetorp 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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. *De*



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning RBF Håggetorp 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Skövde den 5 april 2024  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisor