
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Hålehus
Org nr: 716406-2502

2022-09-01 – 2023-08-31



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hålehus 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 1 200 kronor i återbäring samt 360 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hålehus får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomisk och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 514 626 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-13. Föreningen har sitt säte i Båstad kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på högre driftskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år p.g.a. högre reparations- och underhållskostnader. Föreningen har beställt målning av samtliga 12 lägenheter fördelat på tre år med start år 2021 till fast pris. Tillkommande kostnader är byte av dålig träpanel och denna kostnad varierar år från år. Även detta år var det tillkommande kostnader för panelen. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån till högre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 211% till 85%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 211% till 289%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas. Föreningen har tagit ett nytt lån på 750 tkr under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 115 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -295 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Förslöv 1:27 i Båstads kommun med därpå uppförda byggnader med 12 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Bäckvägen i Förslöv.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	4
4 rum och kök	5

Total tomtarea 5 028 m²

Total bostadsarea 1 118 m²

Årets taxeringsvärde	16 343 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 343 000 kr

Riksbyggens kontor i Ängelholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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 och teknisk förvaltning
Bjäre Kraft AB	Fiber/TV
Lindsells AB	Filterbyte

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 32 tkr och planerat underhåll för 688 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 416 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 372 kr/m². Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. Avsättningen har ökat kraftigt då underhållsplanens prisregister uppdaterats med högre priser. Detta beroende på förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden vilket påverkat priserna negativt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värme	2008-2010	Byte av elpannor
Fasader, fönster m.m.	2008-2010	Byte av vindskivor, takfönster, beklädnad gavlar m.m. Renovering carportar, fönsterlister och byte av dåliga fönster och dörrar.
Låssystem	2013	Byte av samtliga lås.
Fasader	2014	Målning
Markytor	2014	Beläggningsarbete
Bostäder	2015	Byte av två st spiskåpor.
Lövsilar	2016	
Belysning	2017	Diverse installationer med gatljus
Ventilation	2017	Byte ventilationsaggregat i samtliga lägenheter.
Vindskivor	2019	
Ventilation	2020	Byte 2 st frånluftsfläktar
Målning och panelbyte	2021-2023	Målning och panelbyte vid behov. 4 hus per år.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (spiskåpa, frånluftsfläkt	44 845
Huskropp utvändigt (målning och panelbyte)	595 432
Övrigt	47 443

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofia Mee Widercrantz	Ordförande	2024
Klas Törnqvist	Sekreterare/Vice ordf	2024
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Sandell	Suppleant	2023
Rebecca Ullman	Suppleant	2024
Isabell Bengtsson Berggren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2023
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Karlsson	2023
Per Svensson	2023 (avflyttad)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-09-01 då den höjdes med 3 %.

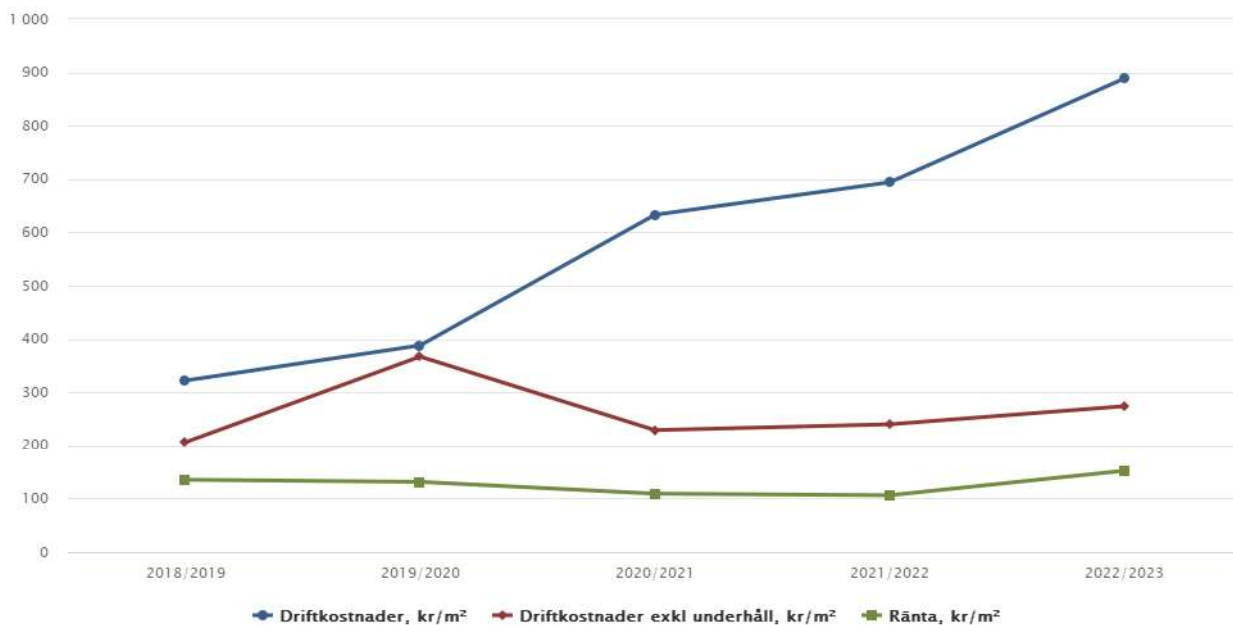
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 815 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	911	885	876	876	876
Resultat efter finansiella poster	-410	-197	-144	106	202
Årets resultat	-410	-197	-144	106	202
Resultat exklusive avskrivningar	-295	-82	-30	221	317
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-711	-382	-242	21	117
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	372	268	190	179	179
Balansomslutning	9 008	8 801	9 141	9 495	9 532
Soliditet %	16	21	23	23	22
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	85	211	30	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	289	211	322	361	369
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	815	791	784	784	784
Driftkostnader, kr/m ²	889	694	633	388	322
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	274	240	229	367	206
Ränta, kr/m ²	152	106	109	131	135
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	167	381	219
Lån, kr/m ²	6 619	6 100	6 252	6 404	6 556
Skuldkvot %	7,87	7,65	7,91	8,01	8,12



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond (mark)	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	810 000	1 500 000	0	-240 307	-196 557
Disposition enl. årsstämmobeslut				-196 557	196 557
Reservering underhållsfond			416 000	-416 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-416 000	416 000	
Årets resultat					-409 522
Vid årets slut	810 000	1 500 000	0	-436 864	-409 522

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	-436 864
Årets resultat	-409 522
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-416 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	416 000
Summa	-846 386

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 846 386
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	911 364	884 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 248	7 062
Summa rörelseintäkter		940 612	891 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-994 033	-776 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 948	-78 162
Personalkostnader	Not 6	0	-300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-114 930	-114 930
Summa rörelsekostnader		-1 187 911	-969 458
Rörelseresultat		-247 299	-77 540
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	360	1 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 281	4 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-176 864	-125 060
Summa finansiella poster		-162 223	-119 017
Resultat efter finansiella poster		-409 522	-196 557
Årets resultat		-409 522	-196 557



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 081 588	8 196 517
Summa materiella anläggningstillgångar		8 081 588	8 196 517
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		8 099 588	8 214 517
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	98	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	26 268	14 645
Summa kortfristiga fordringar		26 366	14 653
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	882 189	572 052
Summa kassa och bank		882 189	572 052
Summa omsättningstillgångar		908 555	586 705
Summa tillgångar		9 008 143	8 801 222



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		810 000	810 000
Uppskrivningsfond		1 500 000	1 500 000
Summa bundet eget kapital		2 310 000	2 310 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-436 864	-240 307
Årets resultat		-409 522	-196 557
Summa fritt eget kapital		-846 386	-436 864
Summa eget kapital		1 463 614	1 873 136
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 479 900	6 649 900
Summa långfristiga skulder		6 479 900	6 649 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	920 000	170 000
Leverantörsskulder		1 883	938
Skatteskulder		5 978	15 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	136 768	91 662
Summa kortfristiga skulder		1 064 629	278 186
Summa eget kapital och skulder		9 008 143	8 801 222



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	100
Fiberanslutning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	911 364	884 856
Summa nettoomsättning	911 364	884 856

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	2 626	3 101
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Återvunna fordringar	26 442	3 965
Övriga rörelseintäkter	180	0
Summa övriga rörelseintäkter	29 248	7 062

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-687 720	-507 437
Reparationer	-31 836	-10 671
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 288	-104 571
Vägavgifter	-7 500	-7 500
Försäkringspremier	-20 981	-19 273
Fiber / TV	-13 200	-15 840
Återbäring från Riksbyggen	1 200	1 000
Serviceavtal	-12 420	-12 420
Statuskontroll	-6 257	-5 565
Förbrukningsinventarier	-696	-360
Vatten	-85 325	-72 552
Fastighetsel	-267	0
Sophantering och återvinning	-13 441	-14 462
Förvaltningsarvode drift	-7 303	-6 415
Summa driftskostnader	-994 033	-776 066

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-61 369	-60 399
Arvode, yrkesrevisorer	-6 500	-5 625
Övriga förvaltningskostnader (stämma, reg.avg. städdagar)	-3 859	-4 025
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 626	-3 101
Representation	-272	-845
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, bläckpatroner, papper)	-959	-1 287
Medlemsavgift Intresseföreningen	-780	-780
Bankkostnader	-2 358	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-78 948	-78 162

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga personalkostnader	0	-300
Summa personalkostnader	0	-300

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-98 105	-98 105
Avskrivning Anslutningsavgifter	-16 825	-16 825
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-114 930	-114 930



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	360	1 728
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	360	1 728

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 281	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 145	2 183
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	847	2 132
Övriga ränteintäkter	8	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 281	4 315

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-170 100	-118 716
Räntekostnader till skattekonto	-57	0
Övriga finansiella kostnader	-6 707	-6 344
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-176 864	-125 060



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 810 462	9 810 462
Tomtmark	1 050 000	1 050 000
Anslutningsavgifter	168 250	168 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 028 712	11 028 712
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 231 245	-4 133 140
Anslutningsavgifter	-100 950	-84 125
	-4 332 195	-4 217 265
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-98 105	-98 105
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-16 825	-16 825
	-114 930	-114 930
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 447 125	-4 332 195
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 081 588	8 196 517
Varav		
Byggnader	5 481 113	5 579 217
Mark	1 050 000	1 050 000
Uppskrivning mark	1 500 000	1 500 000
Anslutningsavgifter	50 475	67 300
Taxeringsvärden		
Småhus	16 343 000	16 343 000
Totalt taxeringsvärde	16 343 000	16 343 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 143 000</i>	<i>12 143 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 200 000</i>	<i>4 200 000</i>



Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	18 000	18 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	18 000	18 000

Föreningen innehar 36 garantikapitalbevis á 500 kr i inrtresseföreningen.

Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	98	8
Summa övriga fordringar	98	8

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 791	1 573
Förutbetalda försäkringspremier	7 253	6 476
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 911	6 596
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 313	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 268	14 645

Not 15 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	663 352	410 385
Transaktionskonto	218 837	161 668
Summa kassa och bank	882 189	572 052



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	7 399 900	6 819 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-170 000	-170 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 479 900	6 649 900

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,73%	2024-03-28	0,00	750 000,00	0,00	750 000,00
SWEDBANK	1,29%	2025-08-25	1 474 967,00	0,00	170 000,00	1 304 967,00
SWEDBANK	1,36%	2027-01-25	2 872 467,00	0,00	0,00	2 872 467,00
SWEDBANK	3,96%	2027-06-23	2 472 466,00	0,00	0,00	2 472 466,00
Summa			6 819 900,00	750 000,00	170 000,00	7 399 900,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 750 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlånga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	23 915	26 693
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 002	3 480
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	84 851	61 489
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 768	91 662

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	10 573 000	10 573 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Förslöv den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sofia Mee Widercrantz

Klas Törnqvist

Ingrid Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor
Exset Revision



Verifikat

Transaktion 09222115557504332538

Dokument

Årsredovisning 2022-2023

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2023-11-08 13:55:07 CET (+0100) av Ingrid

Gustavsson (IG)

Färdigställt 2023-11-16 08:47:16 CET (+0100)

Signerare

Ingrid Gustavsson (IG)

Riksbyggen

ingrid.gustavsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGRID GUSTAVSSON"

Signerade 2023-11-08 13:56:04 CET (+0100)

Sofia Widercrantz (SW)

sofia@widercrantz.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Sofia Mee Grace Tromans Widercrantz"

Signerade 2023-11-08 14:18:59 CET (+0100)

Klas Törnqvist (KT)

klas.tornqvist@bjarenet.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas
Törnqvist"

Signerade 2023-11-14 18:42:43 CET (+0100)

Kenneth Nilsson (KN)

kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"

Signerade 2023-11-16 08:46:55 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504332538

Markus Ahlberg (MA)
markus.ahlberg@exset.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKUS AHLBERG"
Signerade 2023-11-16 08:47:16 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hålehus
Org.nr. 716406-2502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hålehus för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31. 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 december 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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, 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hålehus för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 vår 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Markus Ahlberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-11-16 08:39:11 GMT+01:00
Transaktions-ID: 0a14546789a04e87a92bb8e27fb6eebe

Underskrift 2

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-11-16 08:42:29 GMT+01:00
Transaktions-ID: caca4f0e64794ec792065337e3ab7199

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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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.

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.



Riksbyggen Bostadsrättsförening Hålehus

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hålehus
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

