
Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Hägringen
Org nr: 716411-3339



dy

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.
 - 1. Styrelsen har inkommit med ett ärende, se bilaga till Kallelsen (Stadgebyte)
- 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 7 700 kronor i återbäring samt 2 640 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hägringen har
härmed upprättat årsredovisning för
räkenskapsåret
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 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 bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat, jämfört med föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 296% till 120%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 833 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 144 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	50 399 000 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	Kristinehamns Kommun	Löpande	
Tomträttsavgäld	Kristinehamns Kommun	10 år	301001
Elleverans	Karlstad Energi	Fast 1 år	230930
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 457 tkr och planerat underhåll för 1 759 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i juni 2023 och visar på ett underhållsbehov på 26 127 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 623 tkr (345,31 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 305 tkr (303,36kr/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
Altandörr bostad	2021-2022	Byte av altandörr i lägenhet för 30 849 kr
Installationer	2021-2022	Installation av IMD för 35 156 kr
Ventilation, byggnad	2021-2022	Flytt av pumphus, ventilation för 508 225 kr
Hissar	2021-2022	Underhåll av hissar, ljustak för 37 683 kr
Tak	2021-2022	Underhåll av tak för 5 692 885 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Flytt och underhåll gällande värme	1 353 846 kr
Ventilation	58 938 kr
Elinstallationer, belysning carport	179 337 kr
Dörrar, altandörrar	47 334 kr
Yttre miljö, Trädfällning	109 940 kr

Efter senaste stämman 2022-12-14 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	2023
Ola Nyström	Ledamot	2024
Peter Gustavsson Avgått på egen begäran i april 2023	Ledamot	2023
Erika Larsson	Ledamot	2024
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Malmström	Suppleant	2023
Dick Lagerström	Suppleant	2023
Tom Rosö	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 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 20221001 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6% från och med 2023-10-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 730 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 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.
- Föreningen har installerat IMD för bättre översikt över elförbrukningen, vilket innebär en förbättrad energikostnad.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 619415 kWh fastighetsel. Det är en minskning med 120039 kWh sedan föregående år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 351	6 248	6 097	6 012	5 915
Årets resultat	-1 976	-4 813	251	31	-905
Balansomslutning	38 584	40 956	42 400	42 164	42 232
Soliditet %	27%	30%	40%	40%	40%
Likviditet %	120%	296%	180%	184%	193%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	730	715	695	694	681
Bränsletillägg, kr/m ²	67	67	67	67	67
Driftkostnader, kr/m ²	836	1 215	539	558	648
Ränta, kr/m ²	79	69	63	69	73
Lån, kr/m ²	3 575	3 660	3 054	3 125	3 192

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	0	2 611 386	-4 813 335
Disposition enl. årsstämmebeslut			-4 813 335	4 813 335
Reservering underhållsfond		2 305 000	-2 305 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 749 396	1 749 396	
Årets resultat				-1 976 606
Vid årets slut	14 514 000	555 604	-2 757 553	-1 976 606

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 201 949
Årets resultat	-1 976 606
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 305 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 749 396
Summa	-4 734 159

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 734 159

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	6 351 203	6 248 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 620	132 476
Summa rörelseintäkter		6 472 823	6 380 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 350 473	-9 228 302
Övriga externa kostnader	Not 5	-281 948	-277 264
Personalkostnader	Not 6	-411 354	-355 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-832 752	-822 875
Summa rörelsekostnader		-7 876 527	-10 683 531
Rörelseresultat		-1 403 704	-4 302 603
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 724	12 746
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 290	115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-601 916	-523 592
Summa finansiella poster		-572 902	-510 731
Resultat efter finansiella poster		-1 976 606	-4 813 335
Årets resultat		-1 976 606	-4 813 335

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 323 527	36 550 950
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	175 820	188 518
Summa materiella anläggningstillgångar		36 499 348	36 739 468
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	132 000	132 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		132 000	132 000
Summa anläggningstillgångar		36 631 348	36 871 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	10 063	1 500
Övriga fordringar	Not 15	118 656	122 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	114 461	149 353
Summa kortfristiga fordringar		243 180	273 171
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 710 289	3 820 605
Summa kassa och bank		1 710 289	3 820 605
Summa omsättningstillgångar		1 953 469	4 093 775
Summa tillgångar		38 584 816	40 965 243

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 514 000	14 514 000
Fond för yttre underhåll		555 604	0
Summa bundet eget kapital		15 069 604	14 514 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 757 553	2 611 386
Årets resultat		-1 976 606	-4 813 335
Summa fritt eget kapital		-4 734 159	-2 201 949
Summa eget kapital		10 335 445	12 312 051
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 623 963	27 269 171
Summa långfristiga skulder		26 623 963	27 269 171
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	541 208	541 208
Leverantörsskulder	Not 19	205 626	162 149
Övriga skulder	Not 20	1 220	10 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	877 354	669 933
Summa kortfristiga skulder		1 625 408	1 384 021
Summa eget kapital och skulder		38 584 816	40 965 243

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 976 606	-4 813 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	832 752	822 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 143 854	-3 990 459
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	29 991	-42 709
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	241 387	-1 228 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-872 476	-5 261 647
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-592 632	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-592 632	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-645 208	4 606 792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-645 208	4 606 792
Årets kassaflöde	-2 110 316	-654 855
Likvidamedel vid årets början	3 820 605	4 475 460
Likvidamedel vid årets slut	1 710 289	3 820 605
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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	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	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 429 926	5 320 090
Hyror, lokaler	49 968	49 968
Hyror, p-platser	216 750	177 120
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-49 968	-49 968
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 860	-5 190
Bränsleavgifter, bostäder	509 028	509 028
Elavgifter	203 359	247 404
Summa nettoomsättning	6 351 203	6 248 452

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Övriga ersättningar	11 326	5 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	108 291	107 221
Övriga rörelseintäkter	2 011	4 429
Försäkringsersättningar	0	15 426
Summa övriga rörelseintäkter	121 620	132 476

Not 4 Driftskostnader	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Underhåll	-1 749 396	-6 314 799
Reparationer	-456 502	-585 390
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 222	-135 062
Tomträttsavgäld	-151 040	-151 040
Försäkringspremier	-152 730	-141 209
Kabel- och digital-TV	-65 832	-67 045
Återbäring från Riksbyggen	7 700	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 850
Obligatoriska besiktningar, hissar, OVK, lekpark	-170 681	-45 426
Övriga utgifter, köpta tjänster	-52 499	-13 491
Snö- och halkbekämpning	-15 431	-5 950
Statuskontroll	-81 250	0
Förbrukningsinventarier/material	-10 106	-65 407
Fordons- och maskinkostnader	-25 121	-27 585
Vatten	-290 467	-222 277
Fastighetsel	-2 419 632	-1 030 315
Sophantering och återvinning	-166 291	-123 951
Förvaltningsarvode drift	-409 972	-302 705
Summa driftskostnader	-6 350 473	-9 228 302
Not 5 Övriga externa kostnader	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-200 513	-189 956
IT-kostnader	-20 812	-20 494
Arvode, yrkesrevisor	-12 000	-11 563
Möteskostnader	-12 322	-11 834
Inkassokostnader	0	-260
Pantförskrivnings-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgifter	0	-1 725
Representation/Gåvor	-1 500	0
Kontorsmateriel, trycksaker	-13 977	-14 966
Telefon och porto	-8 780	-14 888
Medlems- och föreningsavgifter/Intresseföreningen	-8 448	-8 448
Bankkostnader	-3 222	-2 910
Övriga externa kostnader	-374	-221
Summa övriga externa kostnader	-281 948	-277 264
Not 6 Personalkostnader	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-210 781	-177 105
Sjuklöner till kollektivanställda	-3 637	0
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Sammanträdesarvoden	-39 000	-38 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 000	-9 500
Övriga kostnadsersättningar	-1 160	-843
Pensionskostnader	-9 048	-9 607
Övriga personalkostnader	-3 384	-2 707
Sociala kostnader	-71 345	-56 829
Summa personalkostnader	-411 354	-355 090

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-481 689	-481 689
Avskrivning Markanläggningar	-10 046	-10 046
Avskrivningar Standardförbättringar	-328 320	-318 443
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 854	-2 854
Avskrivning Installationer	-9 844	-9 844
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-832 752	-822 875
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Utdelning på andelar i andra företag	84	74
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 640	12 672
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 724	12 746
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 599	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	42	115
Övriga ränteintäkter	1 649	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 290	115
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-599 039	-523 343
Övriga räntekostnader	-2 877	-249
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-601 916	-523 592
Not 11 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	98 224 000	98 224 000
Standardförbättringar	3 618 165	3 618 165
Markanläggning	150 690	150 690
	101 992 855	101 992 855
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	592 632	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 585 487	101 992 855
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-49 358 664	-48 876 976
Standardförbättringar	-2 308 047	-1 989 605
Markanläggningar	-20 929	-10 883
	-51 687 641	-50 877 463
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-481 689	-481 689
Årets avskrivning standardförbättringar	-328 320	-318 443
Årets avskrivning markanläggningar	-10 046	-10 046
	-820 055	-810 178
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-52 507 696	-51 687 641
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-13 754 264	-13 754 264
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 323 527	36 550 950
Varav		
Byggnader	34 629 383	35 111 072
Standardförbättringar	1 574 430	1 310 118
Markanläggningar	119 715	129 761

Taxeringsvärden		
Bostäder	50 200 000	50 200 000
Lokaler	139 000	139 000
Totalt taxeringsvärde	50 339 000	50 339 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 000 000</i>	<i>42 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 339 000</i>	<i>8 339 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 065 131	1 065 131
Installationer	253 825	253 825
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 318 956	1 318 956
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 062 277	-1 059 423
Installationer	-68 161	-58 317
	-1 130 438	-1 117 741
Årets avskrivningar		
Maskiner	-2 854	-2 854
Installationer	-9 844	-9 844
	-12 698	-12 698
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	1 143 136	1 130 439
Restvärde enligt plan vid årets slut	175 820	188 518
Varav		
Maskiner	0	2 854
Installationer	175 820	185 664
Not 13 Andelar i intresseföretag	2023-08-31	2022-08-31
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	132 000	132 000
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	132 000	132 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	15 786	15 786
Kundfordringar	2 846	-5 717
Osäkra hyres- och kundfordringar	-8 569	-8 569
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 063	1 500
Not 15 Övriga fordringar	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	48 209	54 369
Skattekonto	70 447	67 949
Summa övriga fordringar	118 656	122 318
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 814	47 102
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 259	83 119
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 671	5 135
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 237	1 107
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	894	0
Förutbetald tomträtsavgäld	12 587	12 587
Förutbetalda leasingavgifter	0	302
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 461	149 353
Not 17 Kassa och bank	2023-08-31	2022-08-31
Transaktionskonto	1 710 289	3 820 605
Summa kassa och bank	1 710 289	3 820 605

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	27 165 171	27 810 379
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-541 208	-541 208
Långfristig skuld vid årets slut	26 623 963	27 269 171

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,36%	2023-09-25	5 302 910,00	121 208,00	5 181 702,00
SWEDBANK	1,72%	2025-02-25	7 415 719,00	145 000,00	7 270 719,00
SWEDBANK	1,87%	2027-09-24	2 493 750,00	75 000,00	2 418 750,00
SWEDBANK	1,99%	2028-01-25	5 148 000,00	104 000,00	5 044 000,00
SWEDBANK	4,20%	2029-04-25	7 450 000,00	200 000,00	7 250 000,00
Summa			27 810 379,00	645 208,00	27 165 171,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 541 208 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 24 459 131 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 20230901-20240831 (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 20230901-240831. 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	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	205 626	159 214
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	2 935
Summa leverantörsskulder	205 626	162 149

Not 20 Övriga skulder	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	801	801
Skuld för moms	-8 398	0
Skuld sociala avgifter och skatter	8 817	9 930
Summa övriga skulder	1 220	10 731

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	46 384	34 523
Upplupna räntekostnader	83 711	71 947
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 132
Upplupna elkostnader	127 143	40 891
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 087	17 553
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	547 028	492 887
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	877 354	669 933

Not Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
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 tecknat ett nytt elavtal fr.o.m. 20240101. Avtalet är ett fast avtal i 1 år. Styrelsen har informerat de boende om hur det berör alla medlemmar.

Föreningen har ett lån som har villkorsändring under kommande verksamhetsår. Lånet har idag en ränta på 2,36% 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 135 tkr. Vad det kommer att innebära för våra medlemmar är i dagsläget inte beslutat.


Styrelsens underskrifter

Kristinehamn 2023.10.23

Ort och datum



Bo Larsson



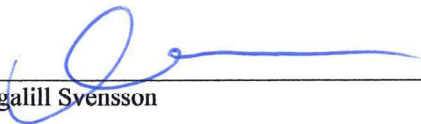
Pia Gustavsson



Erika Larsson



Ola Nyström



Ingalill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 11 2023

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Ingvor Hermann
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hägringen 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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hägringen 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

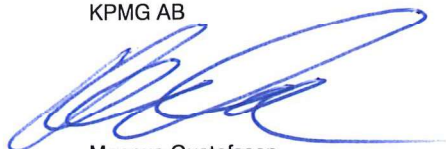
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 2023-11-28

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Ingvor Hermann
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 350 473	9 228 302
Övriga externa kostnader	281 948	277 264
Personalkostnader	411 354	355 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	832 752	822 875
Finansiella poster	572 902	510 731
Summa kostnader	8 449 430	11 194 263

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	9 733	3 848
Rep bostäder utg för köpta tj	7 802	12 999
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6 219	64 376
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	17 416	16 293
Rep installationer utg för köpta tj	0	25 310
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	69 715	57 436
Rep install utg för köpta tj Värme	35 969	60 119
Rep install utg för köpta tj Ventilation	37 019	32 656
Rep install utg för köpta tj El	18 970	12 360
Rep install utg för köpta tj Hissar	4 734	72 938
Rep install utg för köpta tj Låssystem	16 651	30 144
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	9 068	6 383
Rep markytor utg för köpta tj	9 875	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1 234	17 003
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	5 990	0
Rep p-plats utg för köpta tj	10 035	1 909
Vattenskador	196 073	171 616

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

