

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Hällbyhus nr 1  
Org nr: 718000-3423



## Medlemsvinst

Riksbyggen BRF Hällbyhus nr 1 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.

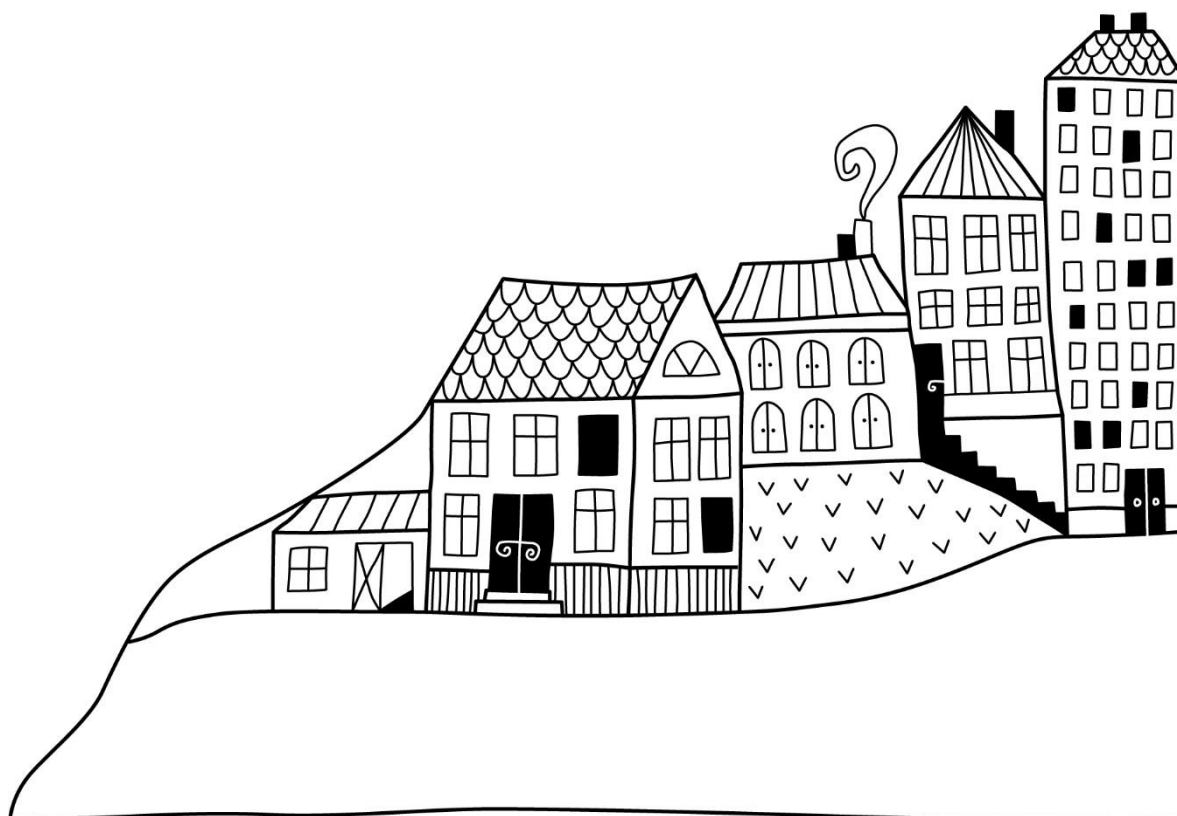
Det här året uppgick beloppet till 3 100 kronor i återbäring samt 2 060 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Hällbyhus nr 1 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31 % till 14 %

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 79% till 98%.

I resultatet ingår avskrivningar med 805 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -320 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brudslöjan 1 och Brudslöjan 2 i Eskilstuna Kommun. På fastigheterna finns uppförda byggnader med 103 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982 och 1983. Fastigheternas adress är Öknavägen 21-163 i Eskilstuna.

Föreningens hemsida: [www.hallbyhus.se](http://www.hallbyhus.se)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	28	44	23	8	0	103

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Laddplatser
1	57	103	10



Total tomtarea	45 066 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	9 227 m <sup>2</sup>
<b>Total bostadsarea</b>	<b>9 227 m<sup>2</sup></b>
Lokaler bostadsrätt	324 m <sup>2</sup>
Garageplatser	420 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	<b>744 m<sup>2</sup></b>
Årets taxeringsvärde	73 609 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 609 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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.

#### **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 171 tkr och planerat underhåll för 2 643 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### **Underhållsplan:**

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 144 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Bostäder	2016	
Installationer	2016	
Markytor	2016	
Garage och p-platser	2016	
Belysningspollare	2017	
Styrutrustning undercentral	2017	
Kulvertbyte	2020	
Altan- och branddörrar	2021	
Panelbyte och målning miljöhus	2021	
Ventilation, OVK	2021	
Byte 70 ytterdörrar	2022	
Byte panel garage/källarförråd	2022	
Ventilation, rensugning av dagvattenbrunnar	2022	
Markytor, asfaltering, byte växter m.m	2022	
Laddstolpar- och belysningsstolpar	2022	

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp</b>
Värmesystem, byte termostater	2 080 500
Stamspolning, åtgärd ventilation	283 280
Byte panel, rensning hänggrännor, byte ytterdörr	190 012
Lekplats underhåll, plantering vårdträd	88 834

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Takreovering	Inom 5 år	
Fönsterbyte	Inom 1-2 år	

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Grundby gräv och entreprenad AB	Yttre fastighetservice
Tele2	Kabel-tv och bredband
Eskilstuna Energi & Miljö	El, vatten, värme och sophantering
Anticimex	Skadedjurstjänster
Lykil	Driftövervakning undercentral

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>
Johan Magnusson	Ordförande	2025
Kjell Magnusson	Sekreterare	2024
Irene Lundström	Vice ordförande	2025
Veronica Björkman	Ledamot	2024
Dan Moberg	Ledamot	2024
Björn Parksjö	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Åkerman	Suppleant	2024
Sören Frisk	Suppleant	2025
Ellinor Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG	Auktoriserad revisor	2024
Barbro Svanström	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Terece Malmqvist	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anita Johansson	2024
Tommy Cederlund	2024

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 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Föreningens års- och värmeavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %, garagehyra, hyra p-plats med och utan el höjdes med 25 kr /mån.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 563 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

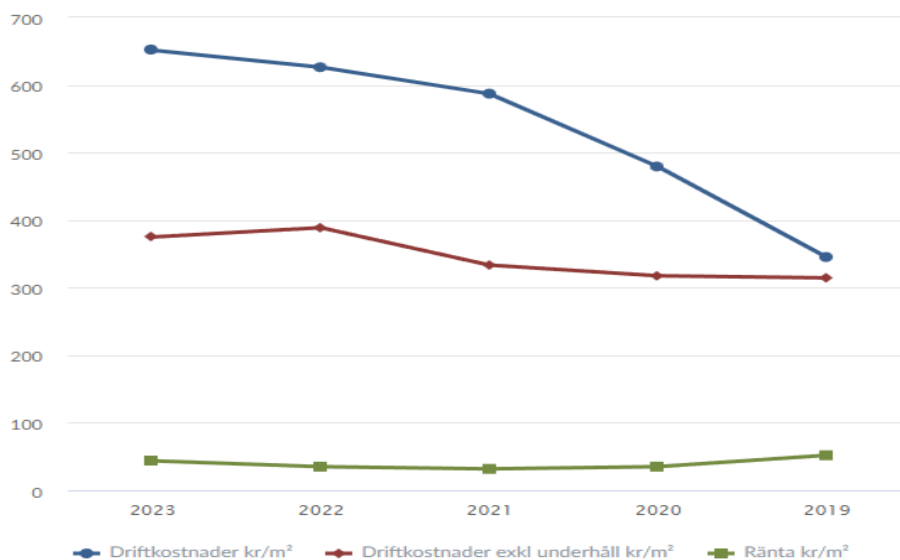
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 722 245	6 362 418	6 224 032	6 118 811	5 934 224
Rörelsens intäkter	6 838 510	6 380 993	6 248 877	6 409 813	5 928 367
Resultat efter finansiella poster	-1 124 206	-1 184 267	-896 009	270 287	917 170
Årets resultat	-1 124 206	-1 184 267	-896 009	270 287	917 170
Resultat exkl avskrivningar	-319 702	-398 063	-129 895	1 030 168	1 626 473
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 463 702	-1 477 063	-1 208 895	-4 832	591 473
Balansomslutning	41 856 336	42 066 955	42 726 593	44 402 685	47 468 607
Årets kassaflöde	547 505	-249 023	-1 212 269	-2 240 849	957 170
Soliditet %	22	24	27	28	25
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	98	79	69	111	102
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	31	43		
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	96	93	98
Avgifts- hyresbortfall %	0,9	0,3	2,4	2,6	4,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	662	631	631	621	611
Driftkostnader kr/kvm	624	600	587	479	357
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	359	372	333	317	325
Energikostnad kr/kvm	166	162	164	149	149
Underhållsfond kr/kvm	272	422	565	706	759
Reservering till underhållsfond kr/kvm	115	108	113	108	108
Sparande kr/kvm	233	188	240	270	201
Ränta kr/kvm	42	33	32	35	52
Skuldsättning kr/kvm	3 104	3 016	3 029	3 128	3 231
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 241	3 149	3 029	3 128	3 231
Räntekänslighet %	4,9	5,0	4,8	5,0	5,3





## 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.

## Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året gjort en förlust i samband med större underhåll och reparationer. Under kommande år har årsavgifterna för bostadsrätterna ökat för att möta ökade kostnader. Föreningen klarar därmed sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 042 969	4 207 282	5 147 716	-1 184 267
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 184 267	1 184 267
Reservering underhållsfond		1 144 000	-1 144 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 642 626	2 642 626	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-1 124 206
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 042 969</b>	<b>2 708 656</b>	<b>5 462 075</b>	<b>-1 124 206</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 963 449
Årets resultat	-1 124 206
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 144 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 642 626
<b>Summa</b>	<b>4 337 869</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 4 337 869

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	6 722 246	6 362 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 264	18 575
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 838 510</b>	<b>6 380 993</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 217 721	-5 976 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-364 008	-369 734
Personalkostnader	Not 6	-184 878	-134 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-804 503	-786 204
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 571 110</b>	<b>-7 266 697</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-732 600</b>	<b>-885 704</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 060	9 888
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	22 944	25 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-416 610	-333 868
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-391 606</b>	<b>-298 563</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 124 206</b>	<b>-1 184 267</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 124 206</b>	<b>-1 184 267</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 11	38 768 294	39 543 134
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	104 546	146 167
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	151 051	168 822
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 023 891</b>	<b>39 858 123</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	103 000	103 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 000</b>	<b>103 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 126 891</b>	<b>39 961 123</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	27	0
Övriga fordringar	Not 16	39 392	9 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	394 876	348 975
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>434 295</b>	<b>358 187</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	2 295 150	1 747 645
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 295 150</b>	<b>1 747 645</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 729 445</b>	<b>2 105 832</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 856 336</b>	<b>42 066 955</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		2 042 969	2 042 969
Fond för yttre underhåll		2 708 656	4 207 282
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 751 625</b>	<b>6 250 251</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 462 075	5 147 716
Årets resultat		-1 124 206	-1 184 267
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 337 869</b>	<b>3 963 449</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 089 494</b>	<b>10 213 700</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 675 874	25 098 751
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 675 874</b>	<b>25 098 751</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 276 527	4 976 908
Leverantörsskulder	Not 20	469 040	382 435
Skatteskulder	Not 21	20 160	12 950
Övriga skulder	Not 22	296 482	336 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 028 759	1 045 741
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 090 968</b>	<b>6 754 504</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>41 856 336</b>	<b>42 066 955</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 124 206	-1 184 267
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	804 503	786 204
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-319 703</b>	<b>-398 063</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-76 108	-49 238
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	36 845	-621 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-358 968</b>	<b>-1 068 640</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning inköpsvärde maskiner och andra tekniska anläggningar	29 729	0
Investeringar i inventarier	0	-177 707
Investeringar i maskiner och andra tekniska anläggningar	0	-148 644
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>29 729</b>	<b>-326 351</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	876 742	1 145 968
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>876 742</b>	<b>1 145 968</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>547 504</b>	<b>-249 023</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 747 645</b>	<b>1 996 668</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 295 150</b>	<b>1 747 645</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 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	76
Standardförbättringar, miljöbod	Linjär	21
Värmekulvert	Linjär	50
P-platser	Linjär	20
10 elbilsladdare	Linjär	10
Postboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 191 259	4 944 225
Hyror, garage	219 050	205 200
Hyror, p-platser	219 075	149 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 591	-11 613
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-41 568	-6 826
Bränsleavgifter, bostäder	1 135 793	1 081 632
Elavgifter	18 228	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 722 246</b>	<b>6 362 418</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	19 600	0
Övriga ersättningar	21 437	18 038
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-3
Erhållna statliga bidrag	58 763	0
Övriga rörelseintäkter	840	540
Försäkringsersättningar	15 639	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>116 264</b>	<b>18 575</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 642 626	-2 268 812
Reparationer	-171 310	-234 466
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-176 547	-169 337
Försäkringspremier	-196 571	-175 509
Kabel- och digital-TV	-195 140	-195 001
Pcb/Radonsanering	-167 660	-348 806
Återbäring från Riksbyggen	3 100	3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 924	-2 763
Serviceavtal	-43 704	-24 537
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 678	-6 000
Snö- och halkbekämpning	-125 986	-101 143
Statuskontroll	0	-9 625
Förbrukningsinventarier	-68 216	-58 081
Vatten	-374 510	-349 980
Fastighetsel	-237 876	-227 882
Uppvärmning	-1 038 864	-1 041 530
Sophantering och återvinning	-203 503	-207 202
Förvaltningsarvode drift	-571 706	-559 684
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 217 721</b>	<b>-5 976 759</b>





## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-287 572	-288 659
Hyra inventarier & verktyg	-5 564	-4 866
IT-kostnader	-1 876	-2 985
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 841	-800
Kreditupplysningar	-27	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 688	-17 381
Kontorsmateriel	-12 264	-10 794
Telefon och porto	0	-7 648
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-55	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 270	-9 270
Köpta tjänster	-4 333	-6 790
Bankkostnader	-3 893	-2 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-364 008</b>	<b>-369 734</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-118 520	-99 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 000	-7 000
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-45 358	-27 000
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-184 878</b>	<b>-134 000</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-592 571	-592 571
Avskrivning Markanläggningar	-65 538	-65 538
Avskrivningar tillkommande utgifter	-116 731	-116 732
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 892	-2 477
Avskrivning Installationer	-17 771	-8 885
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-804 503</b>	<b>-786 204</b>

<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag (Riksbyggen)	2 060	9 888
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 060</b>	<b>9 888</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	22 642	11 838
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5 712
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	29
Övriga ränteintäkter	226	7 838
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>22 944</b>	<b>25 417</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-416 610	-333 868
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-416 610</b>	<b>-333 868</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	45 035 399	45 035 399
Mark	521 145	521 145
Anslutningsavgifter	248 000	248 000
Tillkommande utgifter	2 500 000	2 500 000
Markanläggning	2 828 101	2 828 101
	<b>51 132 645</b>	<b>51 132 645</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>51 132 645</b>	<b>51 132 645</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 837 516	-9 244 944
Anslutningsavgifter	-248 000	-248 000
Tillkommande utgifter	-1 331 067	-1 214 335
Markanläggningar	-172 928	-107 389
	<b>-11 589 511</b>	<b>-10 814 668</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-592 571	-592 571
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-116 731	-116 731
Årets avskrivning markanläggningar	-65 538	-65 538
	<b>-774 840</b>	<b>-774 840</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 364 351</b>	<b>-11 589 508</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>38 768 294</b>	<b>39 543 136</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	34 605 313	35 197 884
Mark	521 145	521 145
Tillkommande utgifter	1 052 201	1 168 933
Markanläggningar	2 589 635	2 655 174
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	72 321 000	72 321 000
Lokaler	1 288 000	1 288 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>73 609 000</b>	<b>73 609 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>56 914 000</i>	<i>56 914 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 695 000</i>	<i>16 695 000</i>

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	148 644	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar (10 elbilsladdare)	0	148 644
Ombokning moms 10 elbilsladdare	-29 729	0
	<b>118 915</b>	<b>148 644</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-2 477	0
	<b>-2 477</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar (10 elbilsladdare)	-11 892	-2 477
	<b>-11 892</b>	<b>-2 477</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 369</b>	<b>-2 477</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>104 546</b>	<b>146 167</b>



**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	162 544	162 544
Installationer (Postboxar)	177 707	
	<b>340 251</b>	<b>162 544</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (Postboxar)	0	177 707
	<b>0</b>	<b>177 707</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>340 251</b>	<b>340 251</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-162 544	-162 544
Installationer (Postboxar)	-8 885	0
	<b>-171 429</b>	<b>-162 544</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer (Postboxar)	-17 771	-8 885
	<b>-17 771</b>	<b>-8 885</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-162 544	-162 544
Installationer (Postboxar)	-26 656	-8 885
	<b>-189 200</b>	<b>-171 429</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>151 051</b>	<b>168 822</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier (10 elbilsaddare)	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer (Postboxar)	151 051	168 822
<b>Not 14 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andelar i Riksbyggen	103 000	103 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>103 000</b>	<b>103 000</b>
<b>Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	27	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>27</b>	<b>0</b>
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	9 438	9 212
Momsfordringar	29 954	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>39 392</b>	<b>9 212</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	235 888	196 571
Förutbetalt förvaltningsarvode	74 715	71 893
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 810	48 760
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	469
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 463	30 832
Förutbetalda leasingavgifter	0	450
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>394 876</b>	<b>348 975</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	13 024	3 000
Bankmedel	860 603	838 593
Transaktionskonto	1 421 523	906 052
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 295 150</b>	<b>1 747 645</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	30 952 401	30 075 659
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-962 000	-896 720
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 314 527	-4 080 188
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 675 874</b>	<b>25 098 751</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÅKRINGAR		2023-12-31	4 080 188,00	-4 069 970,00	10 218,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,77%	2024-03-29	0,00	5 869 970,00	200 000,00	5 669 970,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2024-12-01	860 144,00	0,00	15 360,00	844 784,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2024-12-01	10 792 496,00	0,00	192 723,00	10 599 773,00
SEB	0,93%	2025-02-28	6 797 805,00	0,00	162 000,00	6 635 805,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2025-06-30	7 545 026,00	0,00	342 957,00	7 202 069,00
<b>Summa</b>			<b>30 075 659,00</b>	<b>1 800 000,00</b>	<b>923 258,00</b>	<b>30 952 401,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån i Handelsbanken om 844 784 kr, 10 599 773 kr och 5 669 970 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 förlänga lånen under kommande år.

<b>Not 20 Leverantörsskulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Leverantörsskulder	4 139	333 953
Ej reskontraförda leverantörsskulder	464 901	48 482
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>469 040</b>	<b>382 435</b>

<b>Not 21 Skatteskulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skatteskulder	20 160	12 950
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>20 160</b>	<b>12 950</b>

<b>Not 22 Övriga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	296 482	336 471
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>296 482</b>	<b>336 471</b>

<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	38 316	20 789
Upplupna räntekostnader	1 093	20 743
Upplupna driftskostnader	106 822	33 463
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	66 093
Upplupna elkostnader	29 940	60 743
Upplupna vattenavgifter	34 630	29 463
Upplupna värmekostnader	127 374	134 588
Upplupna kostnader för renhållning	16 005	14 739
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	121 950	97 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 313	41 968
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 045	4 489
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	532 271	505 563
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 028 759</b>	<b>1 045 741</b>

<b>Not 24 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	43 624 000	43 624 000

#### **Not 25 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### **Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Johan Magnusson

---

Kjell Magnusson

---

Irene Lundström

---

Veronica Björkman

---

Dan Moberg

---

Ellinor Carlsson som ersättare för Björn Parksjö

KPMG AB

---

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor

---

Barbro Svanström  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557513667245

## Dokument

<p>Årsredovisning 2023 Huvuddokument 25 sidor Startades 2024-03-25 13:41:42 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC) Färdigställt 2024-03-26 15:15:52 CET (+0100)</p>	<p>Bilagor Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)</p>
---	--

## Signerare

<p>Ellinor Carlsson (EC) Riksbyggen ellinor.carlsson@riksbyggen.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELLINOR CARLSSON" Signerade 2024-03-25 13:48:08 CET (+0100)</p>	<p>Johan Magnusson (JM) johan.m911027@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Richard Magnusson" Signerade 2024-03-25 14:09:45 CET (+0100)</p>
<p>Dan Moberg (DM) dan.moberg@outlook.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN JOHAN MOBERG" Signerade 2024-03-25 19:57:53 CET (+0100)</p>	<p>Irene Lundström (IL) nenne.lundstrom@outlook.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IRENE LUNDSTRÖM" Signerade 2024-03-25 16:12:40 CET (+0100)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557513667245

Kjell Magnusson (KM)  
kjell.magnusson@tibnor.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Rune Magnusson"  
Signerade 2024-03-25 13:49:36 CET (+0100)

Veronica Björkman (VB)  
bjorkmanv@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VERONICA BJÖRKMAN"  
Signerade 2024-03-25 13:43:04 CET (+0100)

Barbro Svanström (BS)  
svanstrombarbro@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BARBRO SVANSTRÖM"  
Signerade 2024-03-26 08:38:55 CET (+0100)

Niklas Bromér (NB)  
niklas.bromer@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Niklas Bromér"  
Signerade 2024-03-26 15:15:52 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 Brf Hällbyhus nr 1, org. nr 718000-3423

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hällbyhus nr 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 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 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. Risker 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 Brf Hällbyhus nr 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. 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 överträdelse 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandhandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Eskilstuna 2024-03-26

KPMG AB

DocuSigned by:

*Niklas Bromér*

D613D3F5E55C48D...  
Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

*Barbro Svanström*

562F3DF6B57E4F9...  
Barbro Svanström

Förtroendevald revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 52A4524B76C048CE9844114BB3F8601B Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse 2023.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2 Signatures: 2 Envelope Originator:
Certificate Pages: 5 Initials: 0 Niklas Bromér
AutoNav: Enabled PO Box 50768
Envelopeld Stamping: Enabled Malmö, SE -202 71
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna niklas.bromer@kpmg.se
IP Address: 194.99.113.2

Record Tracking

Status: Original Holder: Niklas Bromér Location: DocuSign
3/26/2024 11:16:33 AM niklas.bromer@kpmg.se

Signer Events

Barbro Svanström
svanstrombarbro@gmail.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Barbro Svanström
562F3DF6B57E4F9...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 188.150.201.31

Timestamp

Sent: 3/26/2024 11:17:22 AM
Viewed: 3/26/2024 3:11:25 PM
Signed: 3/26/2024 3:12:56 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1383f56e-0ef0-5ad8-abac-9a255f30997d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/26/2024 3:10:09 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/26/2024 3:11:25 PM
ID: c08fd2e2-c013-4c85-8c30-41a1f4672d29

Niklas Bromér
niklas.bromer@kpmg.se
KPMG AB

DocuSigned by:
Niklas Bromér
D613D3F5E55C48D...

Sent: 3/26/2024 3:12:59 PM
Viewed: 3/26/2024 3:15:27 PM
Signed: 3/26/2024 3:15:32 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 194.99.113.2

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: a7a2b5ad-5158-576c-9c71-f6e84af251c7
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/26/2024 3:15:18 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/26/2024 11:17:22 AM
Certified Delivered	Security Checked	3/26/2024 3:15:27 PM
Signing Complete	Security Checked	3/26/2024 3:15:32 PM
Completed	Security Checked	3/26/2024 3:15:32 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

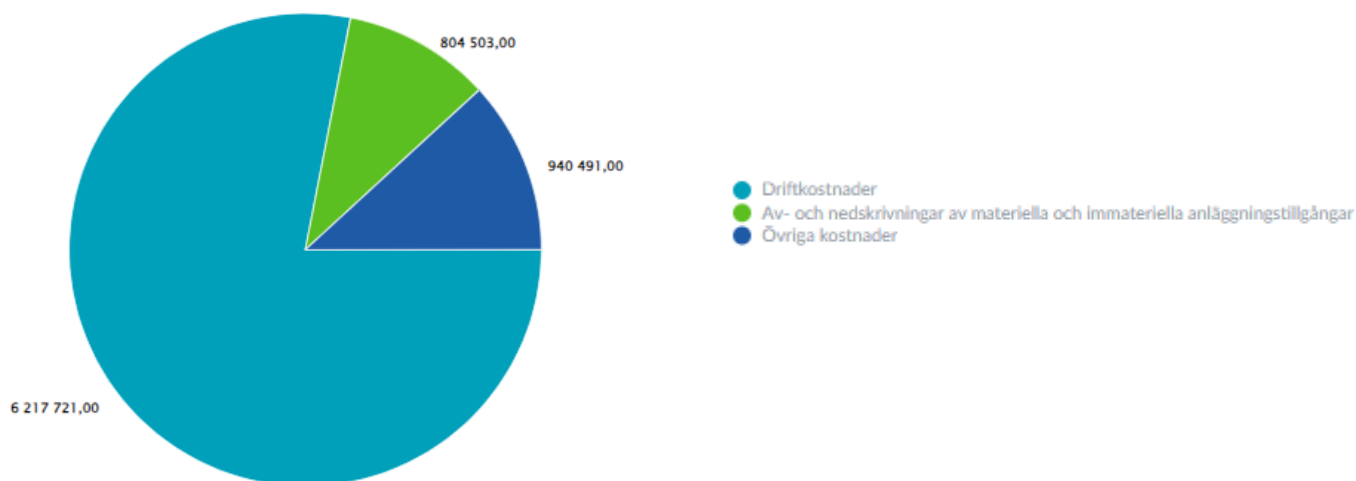
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

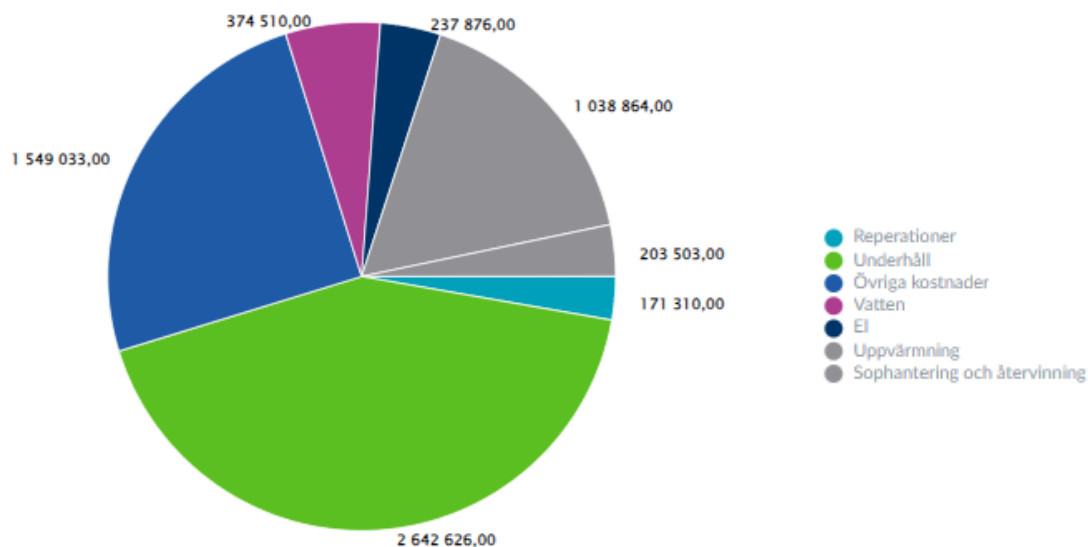
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	6 217 721	5 976 759
Övriga externa kostnader	364 007	369 734
Personalkostnader	184 878	134 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	804 503	786 204
Finansiella poster	391 606	298 563
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 962 715</b>	<b>7 565 260</b>



## Driftkostnadsfördelning





---

# Riksbyggen BRF Hällbyhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen BRF Hällbyhus nr 1 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](http://www.riksbyggen.se)

