

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Häggetorp 1
Org nr: 716410-3900



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Häggetorp 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Tibro Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-27.

Årets resultat efter fondförändring är 371 tkr lägre än föregående år. Främsta orsaken till det är att föreningen har ökat avsättningen till underhållsfonden med 200 tkr samt ökade driftskostnader. Räntekostnaderna har ökat med 94 tkr beroende på att lån skrivits om till högre ränta.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 259 tkr. Föreningens reparationskostnader jämfört med budget är 63 tkr lägre. Föreningen fick också en ränteintäkt under 2024 med 73 tkr där man budgeterat försiktigt med 5 tkr. Avskrivningskostnaderna är jämfört med budget 91 tkr lägre p.ga att fönsterprojektet ej blev klart innan årsskiftet och ligger som pågående projekt. Fastighetsskatten i föreningen har ökat jämfört med budget med 80 tkr pga ny taxering.

Antagen budget efter fondförändring för det kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens ekonomi är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 218 % till 242 % exkluderat nästa års omskrivning av lån.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 348 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 247 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea	12 011 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 395 m ²
Lokal	112 m ²

Årets taxeringsvärde	47 360 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 792 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Tibro Energi	Elavtal

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



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 167 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktober 2024. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 5 049 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 505 tkr (92kr/m²). I denna kostnad innefattas inte utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 145 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Asfaltering	2013+2024	Viss asfaltsbeläggning
Garageportar	2014	
Utbyte av luft/luftvärmepumpar	Löpande	
Målning samt byte av panel vid behov	2018 och slutfört 2022	
Taköversyn enligt plan	2022	
Entrépartier	Påbörjat utbyte 2022. Kommer ske löpande.	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, luft/luftvärmepump	20 694
Huskropp utvändigt	67 137
Markytor, asfaltering	39 146
Övrigt	39 937

Planerat underhåll	År	Kommentar
Entrépartier	2021	Löpande
Komponentbyte fönster	Påbörjas 2023	Pågå
Utbyte av värmepannor	Löpande	Löpande
Dörrar	2025	Löpande



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Hallberg	Ordförande	2025
Britt Björnfot	Sekreterare	2025
Johan Klingvall	Vice ordförande	2026
Stefan Bratt	Ledamot	2026
Linus Gustafsson	Ledamot	2026
Susanne Andersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Nero	Suppleant	2025
Torbjörn Andersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB		
Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2025
Åke Pilblad	Föreningsvald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Linnea Johansson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Dennis Lundgren	2025	
Urban Håkansson	2025	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 535 kr/m²/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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

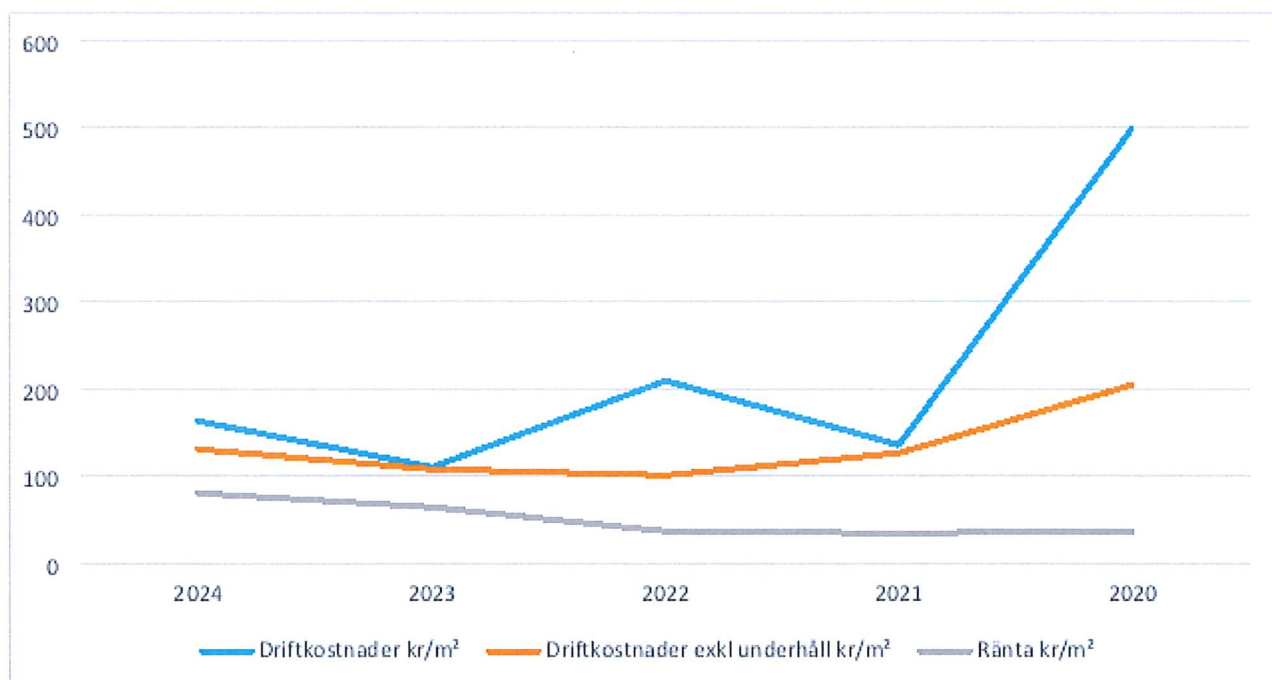
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 899	2 790	2 706	2 650	2 522
Resultat efter finansiella poster*	899	1 231	747	842	-1 003
Soliditet %*	18	13	6	1	Neg
Likviditet % inklusive låneomförhandling nästa år	44	46	52	58	24
Likviditet % exklusive låneomförhandling nästa år	242	218	499	381	309
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	535	514	499	487	464
Energikostnad kr/kvm*	6	5	7	6	4
Sparande kr/kvm*	257	285	298	262	214
Skuldsättning kr/kvm*	2 387	2 474	2 574	2 627	2 677
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 436	2 525	2 627	2 681	2 733
Räntekänslighet %*	4,6	4,9	5,3	5,5	5,9

* obligatoriska nyckeltal



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 251	1 437 318	-674 440	1 231 426
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 231 426	-1 231 426
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-166 914	166 914	
Årets resultat				898 951
Vid årets slut	175 251	2 070 404	-76 100	898 951

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	556 986
Årets resultat	898 951
Årets fondreservering enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	166 914
Summa	822 852

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

822 852

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 899 042	2 790 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 224	22 098
Summa		2 908 266	2 812 402
Rörelsekostnader			
Reparation	Not 4	-61 916	-73 887
Underhåll	Not 5	-166 914	-5 936
Driftskostnader	Not 6	-661 792	-524 433
Övriga externa kostnader	Not 7	-329 159	-298 016
Personalkostnader	Not 8	-86 771	-83 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-347 776	-331 181
Summa rörelsekostnader		-1 654 328	-1 316 530
Rörelseresultat		1 253 938	1 495 871
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	13 660	11 887
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	71 818	70 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-440 465	-346 741
Summa finansiella poster		-354 987	-264 445
Resultat efter finansiella poster		898 951	1 231 426
Årets resultat		898 951	1 231 426
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-800 000	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		166 914	5 936
Resultat efter fondförändring		265 865	637 362



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	10 542 793	10 812 898
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	1 586 168	1 333 709
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 15	1 956 536	1 512 507
Summa materiella anläggningstillgångar		14 085 497	13 659 115
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 16	19 500	19 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 500	19 500
Summa anläggningstillgångar		14 104 997	13 678 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 17	745	195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	78 607	11 098
Summa kortfristiga fordringar		79 352	11 293
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	2 630 001	3 082 026
Summa kassa och bank		2 630 001	3 082 026
Summa omsättningstillgångar		2 709 354	3 093 319
Summa tillgångar		16 814 351	16 771 934



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 251	175 251
Fond för yttre underhåll		2 070 403	1 437 318
Summa bundet eget kapital		2 245 654	1 612 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-76 099	-674 440
Årets resultat		898 951	1 231 426
Summa fritt eget kapital		822 852	556 986
Summa eget kapital		3 068 506	2 169 555
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	7 730 794	8 119 514
Summa långfristiga skulder		7 730 794	8 119 514
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	5 413 230	5 504 510
Leverantörsskulder	Not 21	254 088	512 734
Skatteskulder	Not 22	91 178	18 406
Övriga skulder	Not 23	43 905	43 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	212 649	403 342
Summa kortfristiga skulder		6 015 051	6 482 865
Summa eget kapital och skulder		16 814 351	16 771 934



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 253 938	1 495 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	347 776	331 181
Utdelningar	12 582	11 497
	1 614 295	1 838 549
Erhållen ränta	72 896	70 799
Erlagd ränta	-444 486	-333 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 242 705	1 575 680
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-68 059	96 878
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-372 513	520 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	802 133	2 192 577
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-330 129	-617 431
Investeringar i pågående byggnation	-444 029	-1 512 507
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-774 158	-2 129 939
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-480 000	-549 602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-480 000	-549 602
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-452 025	-486 964
Likvida medel vid årets början	3 082 026	3 568 990
Likvida medel vid årets slut	2 630 001	3 082 026
Kassa och Bank BR	2 630 001	3 082 026



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 884 860	2 774 160
Hyror, lokaler	7 140	9 920
Övriga ersättningar	7 044	6 225
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Summa nettoomsättning	2 899 042	2 790 304

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	5 434
Övriga rörelseintäkter	9 224	16 664
Summa övriga rörelseintäkter	9 224	22 098

Not 4 Årets reparationer

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Installationer	-42 031	-46 575
Huskropp	0	-799
Markytor	-3 562	-11 155
Garage och P-plats	-1 149	0
Övriga reparationer	-2 061	-1 962
Försäkringsskador	-13 113	-13 396
Summa reparationer	-61 916	-73 887

Not 5 Årets underhåll

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Installationer	-20 694	-252
Huskropp	-67 137	-14 511
Markytor	-39 146	0
Underhållsadministration	-39 937	8 827
Summa underhåll	-166 914	-5 936



Not 6 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-355 200	-261 400
Försäkringspremier	-130 566	-120 295
Kabel- och digital-TV	-3 540	-3 540
Återbäring från Riksbyggen	300	2 700
Snö- och halkbekämpning	-34 200	-20 250
Förbrukningsinventarier	-2 582	-355
Vatten	-3 673	-3 325
Fastighetsel	-29 494	-26 586
Sophantering och återvinning	-80 970	-84 858
Förvaltningsarvode drift	-21 866	-6 524
Summa driftskostnader	-661 792	-524 433

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-252 749	-245 038
Arvode, yrkesrevisorer	-27 021	-19 139
Övriga förvaltningskostnader	-13 704	-14 555
Kreditupplysningar	-9 522	-4 314
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 340	-5 303
Kontorsmateriel	-9 250	-3 940
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 379	-2 379
Bankkostnader	-3 135	-3 350
Summa övriga externa kostnader	-329 159	-298 016

Not 8 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-59 995	-56 215
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-7 000
Sociala kostnader	-19 776	-19 862
Summa personalkostnader	-86 771	-83 077

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-257 353	-257 353
Avskrivning Markanläggningar	-12 752	-12 752
Avskrivning Installationer	-77 670	-61 076
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-347 776	-331 181



Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	12 582	11 497
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 078	390
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13 660	11 887

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	70 725	70 300
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	681	80
Övriga ränteintäkter	412	29
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71 818	70 409

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-439 777	-346 741
Övriga räntekostnader	-688	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-440 465	-346 741



Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 183 510	15 183 510
Mark	2 254 000	2 254 000
Markanläggning	226 343	226 343
	17 663 853	17 663 853
Årets anskaffningar		
Byggnader,soprum+förrådsfönster	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 663 853	17 663 853
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 723 422	-6 466 068
Markanläggningar	-127 533	-114 781
	-6 850 955	-6 580 849
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-257 353	-257 353
Årets avskrivning markanläggningar	-12 752	-12 752
	-270 105	-270 105
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 121 060	-6 850 954
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 542 793	10 812 898
Varav		
Byggnader	8 202 735	8 460 088
Mark	2 254 000	2 254 000
Markanläggningar	86 058	98 810
Taxeringsvärden		
Småhus	47 360 000	34 608 000
Lokal (skyddsrum)*	0	184 000
Totalt taxeringsvärde	47 360 000	34 792 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 412 000</i>	<i>28 527 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 948 000</i>	<i>6 265 000</i>

**Denna taxeringsenhet har tagits bort av Skatteverket i slutet av 2024 då det är klassificerat som skyddsrum.*

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 408 770	1 017 375
Inventarier och verktyg	158 673	158 673
	2 567 443	1 176 048
Årets anskaffningar		
Installationer elpannor	330 129	617 431
Omklassificering värmepanna		773 964
	330 129	1 391 395
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 897 572	2 567 443
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-158 673	-158 673
Installationer	-1 075 061	-1 013 985
	-1 233 734	-1 172 658
Årets avskrivningar		
Installationer	-77 670	-61 076
	-77 670	-61 076
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 311 404	-1 233 734
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 586 168	1 333 709
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 586 168	1 333 709

Not 15 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 512 507	773 964
Värmepanna	94 805	28 419
Fönsterprojekt	349 224	1 484 088
Omklassificering värmepanna	-	-773 964
Vid årets slut	1 956 536	1 512 507

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
39 st garantikapitalbevis á 500 kr st I Intresseföreningen Skaraborg	19 500	19 500
Summa andra långfristiga fordringar	19 500	19 500

Not 17 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	745	195
Summa övriga fordringar	745	195

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 948	10 135
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 537	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 122	963
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 607	11 098

Not 19 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 359 973	2 800 361
Transaktionskonto	270 029	281 665
Summa kassa och bank	2 630 001	3 082 026

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 144 024	13 624 024
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-520 000	-440 000
Nästa års omförhandling av lån	-4 893 230	-5 064 510
Långfristig skuld vid årets slut	7 730 794	8 119 514

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,65%	2025-03-07	764 510,00	0,00	200 000,00	564 510,00
STADSHYPOTEK	4,58%	2025-12-01	1 651 826,00	0,00	40 000,00	1 611 826,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2025-12-30	3 036 894,00	0,00	40 000,00	2 996 894,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2026-06-01	1 535 082,00	0,00	60 000,00	1 475 082,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2026-06-01	2 135 712,00	0,00	100 000,00	2 035 712,00
STADSHYPOTEK	3,36%	2027-12-30	4 500 000,00	0,00	40 000,00	4 460 000,00
Summa			13 624 024,00	0,00	480 000,00	13 144 024,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 520 000 kr samt omförhandla tre lån på 4 893 230 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av de långfristiga skulderna förfaller 10 544 024 kr till betalning 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	154 073	32 596
Ej reskontraförda leverantörsskulder	100 016	480 138
Summa leverantörsskulder	254 088	512 734

Not 22 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	21 028
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	355 200	261 400
Debiterad preliminärskatt	-264 022	-264 022
Summa skatteskulder	91 178	18 406

Not 23 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	3 971	3 971
Skuld sociala avgifter och skatter	38 854	38 822
Avräkning hyror och avgifter	1 080	1 080
Summa övriga skulder	43 905	43 873

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	23 586	27 608
Upplupna driftskostnader	0	18 257
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 255	126 090
Upplupna elkostnader	0	4 335
Upplupna vattenavgifter	0	282
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 648
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 808	223 121
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 649	403 342

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	15 999 000	15 999 000
Varav inneliggande	760 000	760 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Eva Hallberg

Britt Björfot

Johan Klingvall

Linus Gustafsson

Stefan Bratt

Susanne Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats
2025-

RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Åke Pihlblad
Föreningsvald revisor



Verification

Transaction 09222115557542725986

Document

Årsredovisning till revision

Main document

25 pages

Initiated on 2025-03-27 14:55:10 CET (+0100) by Susanne Andersson (SA)

Finalised on 2025-03-31 20:01:41 CEST (+0200)

Signatories

Susanne Andersson (SA) Riksbyggen <i>susanne.andersson@riksbyggen.se</i> <i>Signed 2025-03-27 14:55:12 CET (+0100)</i>	Eva Hallberg (EH) <i>evahallberg@hotmail.com</i> <i>Signed 2025-03-28 18:53:07 CET (+0100)</i>
Johan Klingvall (JK) <i>pro105@hotmail.com</i> <i>Signed 2025-03-27 21:28:58 CET (+0100)</i>	Britt Björnfort (BB) <i>britt.bjornfort@post.com</i> <i>Signed 2025-03-30 22:10:17 CEST (+0200)</i>
Stefan Bratt (SB) <i>brattt89@hotmail.com</i> <i>Signed 2025-03-31 11:56:03 CEST (+0200)</i>	Linus Gustafsson (LG) <i>linus@koyukivapor.se</i> <i>Signed 2025-03-31 09:57:35 CEST (+0200)</i>
Åke Pilblad (ÅP) <i>ake@pilblad.se</i> <i>Signed 2025-03-31 14:56:00 CEST (+0200)</i>	Louise Ekström (LE) <i>louise.ekstrom@revisorscentrum.se</i> <i>Signed 2025-03-31 20:01:41 CEST (+0200)</i>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Häggetorp 1

Org.nr 716410-3900

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Häggetorp 1 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 RBF Häggetorp 1 för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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.

Skövde och Tibro den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Åke Pilblad
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERNST ÅKE PILBLAD

Förtroendevald revisor

Serienummer: ba2136639af321[...]a9d4381c8f20c

IP: 13.51.xxx.xxx

2025-03-31 17:57:53 UTC



LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 81.225.xxx.xxx

2025-03-31 18:04:05 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldyngd 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Häggetorp 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Häggetorp 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

