allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2017-09-01 – 2018-08-31

BRF Hägringen
Org nr: 716411-3339



allabrf.se

Riksbyggen

Dagordning enligt föreningens stadgar vid ordinarie föreningsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Val av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordförande justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning.

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.

t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hägringen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-15.

Föreningen har sitt säte i Kristinehamns kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, dels beroende på lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 230% till 300%

I resultatet ingår avskrivningar med 844 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 823 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hägringen 1 i Kristinehamns Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 88 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Orkanvinden 1-11 i Kristinehamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Kristinehamns kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-10-01 med en årlig avgäld på 151 040 kr.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
23	48	17	**88**

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	119

Total tomtarea	48 007 m²
Total bostadsarea	7 443 m²
Total lokalarea	155 m²
Årets taxeringsvärde	34 661 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 661 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom

allabrf.se

intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör	Löptid på avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	1 år
Fastighetsservice	Riksbyggen	1 år
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	1 år
Hissar	Nordisk Hiss i Värmland	
VA och renhållning. Tomträttsavgäld	Kristinehamns Kommun	Löpande
Elleverans	Göta Energi	2 år
Elnät	Kristinehamns Energi	Löpande
Kabel-Tv	Com Hem	
	Granngården	

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 416 tkr och planerat underhåll för 1 429 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i april 2018 och visar på ett underhållsbehov på 7 896 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 789 tkr (103,84 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 183,60 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation av bergvärme	2015-2016	Kostnad av 2 750 tkr vilket lagts som standardförbättring
Rökdetektorer för fläkt	2016	En kostnad av 30 tkr
Lekplats	2016	Uppförd för en kostnad av 38 tkr
Installation av bergvärme	2016	Lagd som standardförbättring för 660 tkr
Ventilation och värme	2016-2017	Ventilationssystem och injustering av värme för 1 745 tkr.
Bergvärme	2016-2017	Återställning efter installation av bergvärme för 54 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Förberedelse för nybyggnation av hus för ventilation/värme	62 tkr
Installationer	528 tkr
Tak och fasader	786 tkr

Efter senaste stämman 2017-12-13 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alice Berglind	Ordförande	Stämman	2019
Bengt Salander	Sekreterare	Stämman	2019
Ola Nyström	Ledamot	Stämman	2018
Majlis Karlsson	Ledamot	Stämman	2018
Peter Gustavsson	Ledamot	Stämman	2019
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen		

allabrf.se

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Larsson	Stämman	2018
Pia Gustavsson	Stämman	2018
Per Nilsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ingvor Hermann	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Matz Zetterberg	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Elisabeth Hjul	Stämman
Rune Krig	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-10-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2018-10-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 668 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.
Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 804017 kWh fastighetsel. Det är en minskning 48313 sedan föregående år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	5 822	5 772	5 768	5 660	5 676
Årets resultat	-20	-625	1 238	466	265
Balansomslutning	43 487	44 648	45 120	43 508	41 315
Soliditet %	41%	40%	41%	39%	40%
Likviditet %	300%	230%	325%	83%	155%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	668	655	654	639	639
Bränsletillägg, kr/m²	68	68	68	68	68
Driftkostnader, kr/m²	532	590	304	385	373
Ränta, kr/m²	75	81	84	93	135
Lån, kr/m²	3 259	3 330	3 401	3 075	3 137

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 514 000	0	0	0	3 879 488	-625 839
Disposition enl. årsstämmobeslut					-625 839	625 839
Reservering underhållsfond				1 395 000	-1 395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 395 000	1 395 000	
Årets resultat						-20 446
Vid årets slut	**14 514 000**	**0**	**0**	**0**	**3 253 649**	**-20 446**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 253 649
Årets resultat	-20 446
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 395 000
Summa	**3 233 203**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**3 233 203**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 822 870	5 772 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 836	117 335
Summa rörelseintäkter		**5 951 705**	**5 889 463**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 042 810	-4 486 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 157	-225 105
Personalkostnader	Not 6	-294 866	-356 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-843 705	-843 706
Summa rörelsekostnader		**-5 409 538**	**-5 911 643**
Rörelseresultat		**542 167**	**-22 180**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 672	12 144
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	252	567
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-575 537	-616 370
Summa finansiella poster		**-562 613**	**-603 659**
Resultat efter finansiella poster		**-20 446**	**-625 839**
Årets resultat		**-20 446**	**-625 839**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	38 754 238	39 510 634
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	35 880	123 189
Summa materiella anläggningstillgångar		**38 790 118**	**39 633 823**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	132 000	132 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**132 000**	**132 000**
Summa anläggningstillgångar		**38 922 118**	**39 765 823**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 541	9 549
Övriga fordringar	Not 15	250 227	250 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	88 649	177 503
Summa kortfristiga fordringar		**344 417**	**437 279**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 220 811	4 445 224
Summa kassa och bank		**4 220 811**	**4 445 224**
Summa omsättningstillgångar		**4 565 228**	**4 882 503**
Summa Tillgångar		**43 487 347**	**44 648 327**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 514 000	14 514 000
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		**14 514 000**	**14 514 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 253 649	3 879 488
Årets resultat		-20 446	-625 839
Summa fritt eget kapital		**3 233 203**	**3 253 649**
Summa eget kapital		**17 747 202**	**17 767 649**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 219 451	24 760 659
Summa långfristiga skulder		**24 219 451**	**24 760 659**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	541 208	541 208
Leverantörskulder	Not 20	5 489	912 669
Övriga skulder	Not 21	29 408	25 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	944 588	640 469
Summa kortfristiga skulder		**1 520 693**	**2 120 019**
Summa Eget kapital och Skulder		**43 487 347**	**44 648 327**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	102 år
Standardförbättringar	Linjär	10 år
Inventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 967 180	4 877 755
Hyror, lokaler	49 968	49 972
Hyror, p-platser	176 810	176 940
Hyror, övriga	10 641	7 600
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-49 968	-49 972
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 480	-3 640
Bränsleavgifter, bostäder	509 028	509 046
Elavgifter	160 690	204 427
Summa nettoomsättning	**5 822 870**	**5 772 128**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Inkassokostnader	230	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	24
Återvunna fordringar	0	675
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	125 572	115 555
Övriga rörelseintäkter	3 030	1 081
Summa övriga rörelseintäkter	**128 836**	**117 335**

Not 4 Driftkostnader	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-1 428 905	-1 812 613
Reparationer	-416 377	-321 537
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-105 810	-105 940
Tomträttsavgäld	-151 040	-151 040
Försäkringspremier	-100 557	-93 653
Kabel- och digital-TV	-51 519	-55 304
Återbäring från Riksbyggen	8 750	10 500
Obligatoriska besiktningar	-42 179	-224 138
Bevakningskostnader	-11 783	0
Snö- och halkbekämpning	-18 821	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 549
Förbrukningsinventarier/material	-65 730	-47 456
Fordons- och maskinkostnader	-26 743	-62 210
Vatten	-328 285	-317 436
Fastighetsel	-917 058	-964 258
Sophantering och återvinning	-150 324	-119 364
Förvaltningsarvode drift	-236 430	-217 524
Summa driftkostnader	**-4 042 810**	**-4 486 521**

Not 5 Övriga externa kostnader	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-170 427	-167 326
Resekostnader	0	-457
IT-kostnader	-6 420	-5 896
Arvode, yrkesrevisorer	-10 875	-10 713
Möteskostnader, Bolagsverket	-8 764	-9 627
Kreditupplysningar	0	-75
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-931	-1 344
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-9 776	-1 995
Telefon och porto	-8 286	-2 971
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-15 533
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-8 448	-8 448
Bankkostnader	-3 729	-720
Summa övriga externa kostnader	**-228 157**	**-225 105**

Not 6 Personalkostnader	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Lön till kollektivanställda	-161 670	-181 124
Styrelsearvoden	-15 000	-13 000
Sammanträdesarvoden	-20 250	-19 500
Övriga ersättningar	0	-2 481
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 300	-48 973
Övriga kostnadsersättningar	-11 457	-18 922
Pensionskostnader	-6 800	-2 101
Utbildningar	-10 200	-5 400
Sociala kostnader	-61 190	-64 810
Summa personalkostnader	**-294 866**	**-356 311**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillångar	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-481 327	-481 327
Avskrivningar Ombyggnationer	-275 069	-275 069
Avskrivning Maskiner och inventarier	-87 309	-87 310
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-843 705**	**-843 706**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 672	12 144
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**12 672**	**12 144**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	134
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	252	0
Övriga ränteintäkter	0	433
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**252**	**567**

Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-573 378	0
Övriga räntekostnader	-2 160	-616 370
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-575 537**	**-616 370**

Not 11 Byggnader och mark	2018-08-31	2017-08-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	98 224 000	98 224 000
Standardförbättringar	2 750 688	2 750 688
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**100 974 688**	**100 974 688**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-46 950 582	-46 469 255
Tillkommande utgifter	-759 208	-484 139
	- 47 709 790	**- 46 953 394**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-481 327	-481 327
Årets avskrivning standardförbättringar	-275 069	-275 069
	- 756 396	**- 756 396**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 48 466 186**	**- 47 709 790**
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-13 754 264	-13 754 264
Restvärde enligt plan vid årets slut	**38 754 238**	**39 510 634**
Varav		
Byggnader	37 037 827	37 519 154
Standardförbättringar	1 716 411	1 991 480
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 400 000	34 400 000
Lokaler	261 000	261 000
Totalt taxeringsvärde	**34 661 000**	**34 661 000**
varav byggnader	*29 168 000*	*29 168 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och intstallationer Anskaffningsvärden	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Maskiner	796 330	736 530
Inventarier och verktyg	254 532	254 532
Installationer	56 950	56 950
	1 107 812	**1 048 012**
Årets anskaffningar		
Maskiner	0	59 800
	0	**59 800**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 107 812**	**1 107 812**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan **Vid årets början**		
Maskiner	-673 141	-585 831
Inventarier och verktyg	-254 532	-254 532
Installationer	-56 950	-56 950
	- 984 623	**- 897 313**
Årets avskrivningar		
Maskiner	-87 309	-87 310
	- 87 309	**- 87 310**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 1 071 932**	**- 984 623**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**35 880**	**123 189**
Varav		
Maskiner	35 880	123 189

Not 13 Andelar i intresseföretag	2018-08-31	2017-08-31
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	132 000	132 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**132 000**	**132 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	21 074	25 082
Osäkra hyres- och kundfordringar	-15 533	-15 533
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**5 541**	**9 549**

Not 15 Övriga fordringar	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	83 621	83 621
Skattekonto	166 606	65 764
Andra kortfristiga fordringar	0	100 842
Summa övriga fordringar	**250 227**	**250 227**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 971	32 615
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 962	127 586
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 703	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 427	4 715
Förutbetald tomträttsavgäld	12 587	12 587
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**88 649**	**177 503**

Not 17 Kassa och bank	2018-08-31	2017-08-31
Transaktionskonto	4 220 811	4 445 224
Summa kassa och bank	**4 220 811**	**4 445 224**

allabrf.se

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	24 760 659	25 301 867
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-541 208	-541 208
Långfristig skuld vid årets slut	**24 219 451**	**24 760 659**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	2,19 %	2020-02-25	8 104 469,00	0,00	145 000,00	7 959 469,00
SWEDBANK	2,39 %	2020-09-25	2 868 750,00	0,00	75 000,00	2 793 750,00
SWEDBANK	2,20%	2022-04-25	8 450 000,00	0,00	200 000,00	8 250 000,00
SWEDBANK	2,52%	2023-09-25	5 878 648,00	0,00	121 208,00	5 757 440,00
Summa			**25 301 867,00**	**0,00**	**541 208,00**	**24 760 659,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 541.208,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	541 208	541 208
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**541 208**	**541 208**

Not 20 Leverantörsskulder	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörskulder	5 489	912 669
Summa leverantörsskulder	**5 489**	**912 669**

Not 21 Övriga skulder	2018-08-31	2017-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	801	801
Skuld sociala avgifter och skatter	19 727	17 192
Avräkning hyror och avgifter	8 880	7 680
Summa övriga skulder	**29 408**	**25 673**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna löner	33 808	28 324
Upplupna sociala avgifter	0	9 750
Upplupna räntekostnader	80 416	82 474
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	291 861	0
Upplupna elkostnader	44 099	47 939
Upplupna styrelsearvoden	0	32 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 271	7 927
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	469 133	431 555
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**944 588**	**640 469**

Ställda säkerheter	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	83 710 000	83 710 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

allabrf.se

Styrelsens underskrifter

Kristinehamn 18/25

Ort och datum

Alice Berglind

Alice Berglind

Bengt Salander

Bengt Salander

Ola Nyström

Ola Nyström

Majlis Karlsson

Majlis Karlsson

Peter Gustavsson

Peter Gustavsson

Ingalill Svensson

Ingalill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 / 11 2018

KPMG AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Ingvor Hermann
Föreningsrevisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hägringen för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorns 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 på fel.

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

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 på fel. 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 fel 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Lekmannarevisorns 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Hägringen för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 20 november 2018

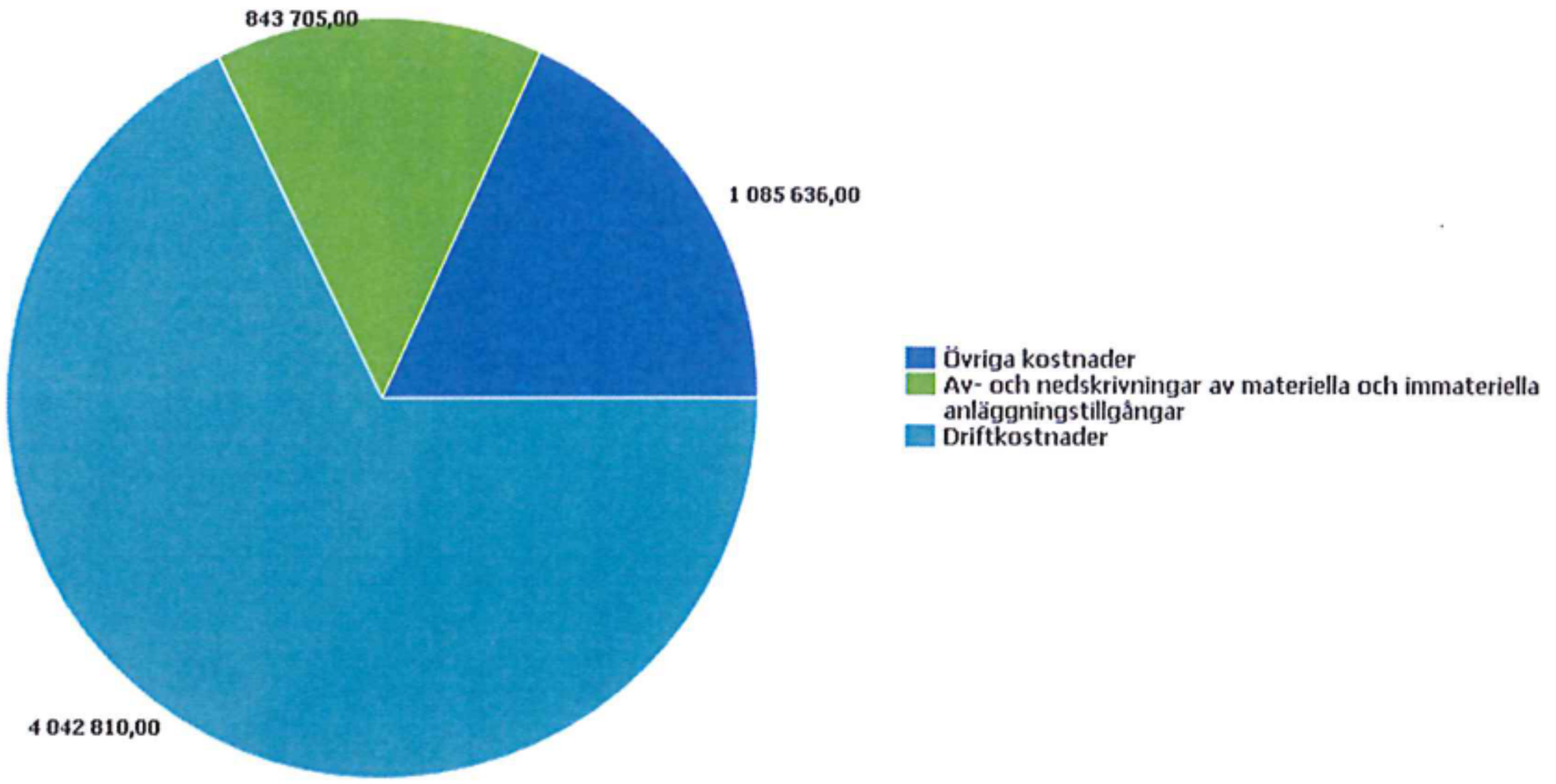
KPMG AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Ingvor Hermann
Lekmannarevisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-08-31	2017-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 042 810	4 486 521
Övriga externa kostnader	228 157	225 105
Personalkostnader	294 866	356 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	843 705	843 706
Finansiella poster	562 613	603 659
Summa kostnader	**5 972 152**	**6 515 302**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	78 562	0
Rabatt/återbäring från RB	-8 750	-10 500
Inre skötsel/städ, extra	15 250	0
Obligatoriska besiktningskostnader	1 557	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	181 577
Hissbesiktning	40 622	42 561
Bevakningskostnader	11 783	0
Snö- och halkbekämpning	18 821	0
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	742
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	2 407	1 268
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	14 339	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	19 365	24 414
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	3 093	713
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	5 549	2 785
Rep Installationer köpta tjänster Värme	131 727	44 655
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	107 784	106 616
Rep Installationer köpta tjänster El	9 938	11 772
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	15 563	67 104
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	2 237	1 794
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	405
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	8 823	26 650
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	4 995
Rep Markytor köpta tjänster Gräsytor	0	17 850
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	31 700	4 587
Rep Markytor köpta tjänster Markinventarier	4 491	0
Rep Parkering köpta tjänster	750	0
Övriga Reparationer	2 491	0
Vattenskador	56 121	5 188
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	61 527	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	528 012	1 744 850
UH Huskropp köpta tjänster Tak	785 531	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	54 450
Övrigt Underhåll	53 835	13 313
Fastighetsel	917 058	964 258
Vatten	328 285	317 436
Sophämtning	131 659	119 364
Extra sophämtning	8 328	0
Hyra container	10 338	0
Fastighetsförsäkring	100 557	93 653
Tomträttsavgälder	151 040	151 040
Kommunikation	51 519	55 304
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	96 652	42 592
Dös-arvoden, drift	45 966	136 903
Underhållsplanering	0	21 296
Felanmälan/jour	0	16 733
Övriga fastighetskostnader	0	4 549
Fastighetsskatt	105 810	105 940
Förbrukningsinventarier	55 433	40 536
Förbrukningsmaterial	10 297	6 920
Personbilskostnader	2 810	0
Övriga kostnader för transportmedel	23 933	62 210
Summa driftkostnader	**4 042 810**	**4 486 521**