

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Hagtorpet  
Org nr: 732400-2125





# Styrelsens Ord

Under 2019 har vi främst arbetat med Vår säkerhet och vår utemiljö.

När det gäller säkerheten har vi skapat möjligheten att ha våra ytterdörrar låsta alla dygnets timmar. Det har också gett oss möjligheten att göra bokningar av tvättstugor och bastu med lägenhetstagg på infotavlorna i trapphuset. Det är även möjligt att sköta bokningarna hemma från datorn eller telefonen.

På stämman skapades också en miljögrupp med uppgift att se över vår utemiljö! Gruppen började arbeta ganska omgående men det tog till senhösten innan vi fick resultat av arbetet, beroende på företagen som utförde arbetet. Det som är gjort är följande. Uppsnyggning av uteplatser i kvarteret Jägaren 2 samt ett träd som planterats. Arbetet fortsätter kvarter för kvarter.

Vårt gym som finns i Fatabursvägen 11 är alltjämt många som utnyttjar, vi tittar på kompletteringar av utrustning till lokalen.

Har Du idéer för vår Brf. Hör av dej till ordföranden eller någon annan i styrelsen, vi är alltid villiga att lyssna till förslag om förbättringar som gynnar oss boende.

För styrelsen

Reiner Widäng

Ordf Brf. Hagtorpet





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hagtorpet får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 4 696 931 kr innan avsättning gjort till underhållsfonden och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Föreningens resultat efter fondförändringen visar ett överskott med 1 103 497kr. Årets resultat är högre än föregående år, vilket främst beror på lägre underhållskostnader under verksamhetsåret.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på mindre underhållskostnader under året. Räntekostnaderna har minskat under året.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 188% till 231%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 022 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 719 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jägaren 1 och 2, Kruthornet 1 samt Jaktväska 1 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 24 byggnader med 498 lägenheter, 3 studentrum, 2 gästlägenheter samt 1 uthyrningslokal. Föreningen har även ett gym som medlemmarna kan nyttja. Byggnaderna är uppförda 1954-1957. Fastigheternas adress är Kungsgårdsvägen 14-34, Fatabursvägen 1-19 och Stallgårdsgatan 2-4 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	102
2 rum och kök	282
3 rum och kök	68
4 rum och kök	44
5 rum och kök	2

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Antal lokaler	110
Antal garage	76
Antal p-platser	268

Total tomtarea	36 800 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	419 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	27 861 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	2 536 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	277 804 000kr
Föregående års taxeringsvärde	224 899 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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. Det här året uppgick beloppet till 47 200 kr i återbäring samt 26 400 kr i utdelning.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Com Hem	Bredband/TV/IP-telefoni
Telia	Digital-tv
PA-portteknik	Serviceavtal
Schindler Hiss AB	Hisservice
Salwéns Ingenjörbyrå AB	Hissbesiktning
Q-Park AB	Parkeringsövervakning
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och elleverans
Brandab	Översyn av brandskyddsutrustning
Elovent	Tvättstugeutrustning

## 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 801 tkr och planerat underhåll för 357 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 tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 28 120 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 812 tkr (101 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 850 tkr (138 kr/m<sup>2</sup>). Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll / nybyggnation

Beskrivning	År
Stambyte, badrumsrenoveringar samt köksrenovering	1993-1995
Uppförande av 4 miljöhus	2004
Balkonginglasning	2005
Ombyggnad av lokal till 3 studentrum	2008
Omläggning yttertak	2010-2011
Ombyggnad av källarlokal till lägenhet	2011
Passersystem entré- och källardörrar	2012
Bostäder	2017
Tvättstugustrutning	2017
Hissar	2017
Fönsterbyte	2017
Markytor	2017
Entré & bokningssystem	2019

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	30 409
Installationer	144 409
Markytor	181 748

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2020	Ej beslutat
Belysning	2020	Ej beslutat
Dörrar entrépartier/portar	2020	Ej beslutat
Hårdgjorda ytor	2023	Ej beslutat

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>
Reiner Widäng	Ordförande	2020
Mikael Petersson	Sekreterare	2021
Pontus Lord	Vice ordförande	2021
Linda Karlsson	Ledamot	2020
Johanna Persson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Rickard Persson	Suppleant	2021
Ingrid Lernå	Suppleant	2020
Anne-Marie Hultén	Suppleant	2020
Adam Hoffman	Suppleant	2021
Marie Andersson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>	
Franz Lindström	Auktoriserad Revisor Ernst & Young AB	
Per Josefsson	Förtroendevald revisor	2020
Peter Bertholdsson	Förtroendevald revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Thomas Adolfsson	2020
Jonas Karlsson Sköld	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Eddy Johansson sammankallande	2020
Allan Wiberg	2020
Hampus Colbrand	2020

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 609 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 85 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 66 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 628 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 805 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 55 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 70 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

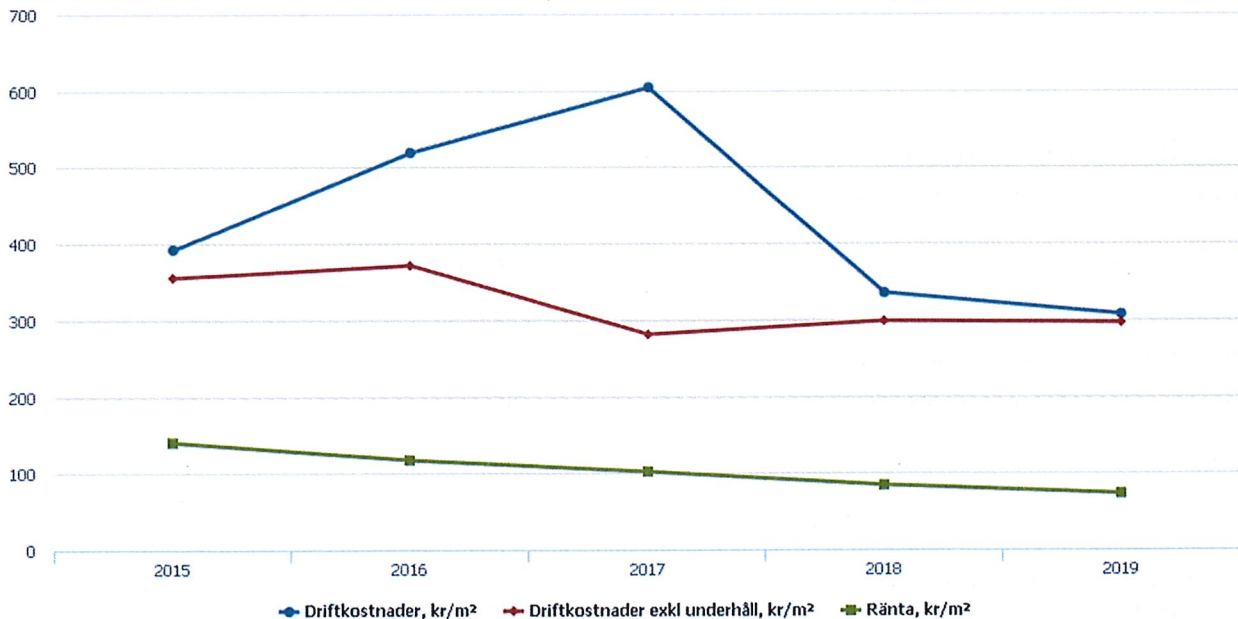
Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. - Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra.

Lagstadgad energideklARATION utfördes 2019

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	22 932	22 778	24 013	23 844	23 944
Resultat efter finansiella poster	4 697	3 875	-5 685	218	3 310
Årets resultat	4 697	3 875	-5 685	218	3 310
Resultat exklusive avskrivningar	8 719	7 612	-1 920	3 390	6 452
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 869	-113	-5 746	-570	2 930
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	127	127	126	134	120
Balansomslutning	161 291	158 911	158 322	158 990	144 345
Soliditet %	9	6	4	7	8
Likviditet %	231	188	117	214	249
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	805	805	843	843	843
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	307	335	604	519	392
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	319	298	281	371	355
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	78	84	102	117	140
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	255	235	129	316	297
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 540	4 606	4 676	4 611	4 226
Genomsnittsränta %	1,60	1,60	1,90	2,10	2,50



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse - avgifter	Uppskrivnings -fond	Underhålls - fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	745 013			7 154 921	-1 918 382	3 874 816
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				956 436	-956 436	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 874 816	3 874 816
Reservering underhållsfond				3 850 000	-3 850 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-356 566	356 566	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						4 696 931
<b>Vid årets slut</b>	<b>745 013</b>			<b>11 604 791</b>	<b>-2 493 434</b>	<b>4 696 931</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 000 000
Årets resultat	4 696 931
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	356 566
<b>Summa</b>	<b>2 203 497</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-1 203 497
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>1 000 000</b>



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	22 931 696	22 778 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 943 432	2 390 743
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>24 875 129</b>	<b>25 169 079</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-13 634 375	-14 656 594
Personalkostnader	Not 6	-356 207	-398 362
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 021 916	-3 736 718
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 012 498</b>	<b>-18 791 673</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 862 631</b>	<b>6 377 406</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	26 400	26 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	41 765	34 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 233 865	-2 563 225
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 165 700</b>	<b>-2 502 590</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 696 931</b>	<b>3 874 816</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 696 931</b>	<b>3 874 816</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	137 878 253	141 591 930
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 465 695	67 293
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>140 343 948</b>	<b>141 659 223</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	738 000	277 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>738 000</b>	<b>277 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>141 081 948</b>	<b>141 936 223</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	10 059
Övriga fordringar	Not 15	269 272	303 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	293 080	1 271 169
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>562 352</b>	<b>1 585 078</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	19 650 564	15 389 344
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 650 564</b>	<b>15 389 344</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 212 916</b>	<b>16 974 422</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>161 294 864</b>	<b>158 910 645</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	745 013	745 013	
Fond för yttre underhåll	11 604 791	7 154 921	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 349 804</b>	<b>7 899 934</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 493 434	-1 918 382	
Årets resultat	4 696 931	3 874 816	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 203 497</b>	<b>1 956 434</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 553 301</b>	<b>9 856 368</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	137 988 421	140 015 129
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>137 988 421</b>	<b>140 015 129</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 19	667 842	1 648 976
Övriga skulder	Not 20	5 299 594	5 158 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 785 706	2 231 483
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 753 142</b>	<b>9 039 148</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>161 294 864</b>	<b>158 910 645</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. Räkna 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	Helt avskrivna
Standardförbättringar	Linjär	15-70
Byggnadsinventarier	Linjär	36
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivning

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	22 088 484	22 088 484
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-444 113	-592 149
Balkonginglasning	-1 608 590	-1 608 476
Hyror, bostäder	405 074	411 061
Hyror, lokaler	419 146	409 344
Hyror, garage	228 001	228 137
Hyror, p-platser	311 109	310 590
Hyror, övriga	0	475
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-57 231	-52 180
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 906	-13 203
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 933	-2 369
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 935	-4 364
Rabatter	0	-5 490
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>24 540 286</b>	<b>24 383 812</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Pant och överlåtelseavgift	105 693	86 862
Övernattningslägenhet	50 200	43 400
Gemensamhetslokal	13 000	24 100
Fakturerade kostnader	3 540	8 400
Övriga sidointäkter	19 841	12 932
Öresutjämning	-28	-7
Övriga rörelseintäkter, taggar, släp, andrahand,	142 596	585 480
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>334 842</b>	<b>761 167</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-356 566	-1 131 620
Reparationer	-801 071	-1 030 487
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-710 923	-681 339
Arrendeavgifter	-75 805	-74 915
Försäkringspremier	-216 489	-188 646
Kabel- och digital-TV	-250 173	-124 867
Återbäring från Riksbyggen	47 200	49 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 208	-14 648
Serviceavtal	-148 989	-147 583
Obligatoriska besiktningar	-139 856	-50 944
Bevakningskostnader	-50 236	-63 516
Övriga utgifter, köpta tjänster	-650	-686
Snö- och halkbekämpning	-83 864	-175 957
Statuskontroll	-257 669	-295 181
Ersättningar till hyresgäster	0	-4 783
Drift och förbrukning, övrigt	-18 282	0
Förbrukningsinventarier	-69 899	-53 532
Fordons- och maskinkostnader	-3 897	-2 738
Vatten	-1 125 445	-1 072 735
Fastighetsel	-754 298	-626 281
Uppvärmning	-3 656 683	-3 836 946
Sophantering och återvinning	-639 832	-626 752
Förvaltningsarvode drift	-11 794	-26 818
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-9 343 429</b>	<b>-10 181 850</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-3 971 023	-3 857 064
Hyra inventarier & verktyg	-3 469	0
IT-kostnader	-21 957	-270 132
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-17 625
Övriga försäljningskostnader	-15 909	-14 194
Övriga förvaltningskostnader	-59 396	-66 465
Kreditupplysningar	-4 500	-5 460
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-90 132	-119 656
Representation	0	-4 303
Kontorsmateriel	-843	-8 820
Telefon och porto	-63 419	-63 156
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-115	-410
Medlems- och föreningsavgifter	-32 175	-32 175
Köpta tjänster	-5 687	-5 677
Bankkostnader	-4 197	-9 606
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-4 290 946</b>	<b>-4 474 744</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-179 006	-178 250
Sammanträdesarvoden	-44 000	-42 500
Övriga ersättningar	0	-2 752
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-63 000	-93 038
Övriga kostnadsersättningar	-3 371	0
Övriga personalkostnader	-4 500	-9 644
Sociala kostnader	-62 330	-72 178
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-356 207</b>	<b>-398 362</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-3 713 678	-3 699 144
Avskrivning Maskiner och inventarier	-37 575	-37 574
Avskrivning Installationer	-270 664	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-4 021 916</b>	<b>-3 736 718</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	26 400	26 400
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>26 400</b>	<b>26 400</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	41 534	34 019
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	231	216
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>41 765</b>	<b>34 235</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-2 233 677	-2 563 197
Övriga räntekostnader	-188	-28
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 233 865</b>	<b>-2 563 225</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	16 146 032	16 146 032
Mark	551 968	551 968
Tillkommande utgifter	233 214 474	233 928 474
Anslutningsavgifter	281 896	281 896
Markanläggning	378 923	378 923
	<b>250 573 293</b>	<b>251 287 293</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	-714 000
		<b>-714 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>250 573 293</b>	<b>250 573 293</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-16 146 032	-16 146 032
Anslutningsavgifter	-281 896	-281 896
Tillkommande utgifter	-92 174 512	-88 475 368
Markanläggningar	-378 923	-378 923
	<b>-108 981 363</b>	<b>-105 282 219</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-3 713 677	-3 699 144
	<b>-3 713 677</b>	<b>-3 699 144</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-112 695 040</b>	<b>-108 981 363</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>137 878 253</b>	<b>141 591 930</b>
<b>Varav</b>		
Mark	551 968	551 968
Tillkommande utgifter	137 326 285	141 453 106
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	275 200 000	222 000 000
Lokaler	2 604 000	2 899 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>277 804 000</b>	<b>224 899 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>202 480 000</i>	<i>166 813 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>75 324 000</i>	<i>58 086 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	359 711	728 144
Installationer	0	392 103
	<b>359 711</b>	<b>1 120 247</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	2 706 641	0
	<b>2 706 641</b>	<b>-760 536</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-368 433
Installationer	0	-392 103
	<b>0</b>	<b>-760 536</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 066 352</b>	<b>-359 711</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-292 418	-623 277
Installationer	0	-392 103
	<b>0</b>	<b>-1 015 380</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	368 433
Utrangering installationer - gjord avskrivning	0	392 103
	<b>0</b>	<b>760 536</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-37 574	-37 574
Installationer	-270 664	0
	<b>-308 238</b>	<b>-37 574</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-329 992	-292 418
Installationer	-270 664	0
	<b>-600 656</b>	<b>-292 418</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 465 696</b>	<b>67 293</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	29 718	67 293
Installation	2 435 977	0

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	738 000	277 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>738 000</b>	<b>277 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 981
Kundfordringar	0	4 078
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>10 059</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	50 937	85 515
Skattekonto	215 592	215 592
Övriga kortfristiga fordringar	2 743	2 743
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>269 272</b>	<b>303 850</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	221 902	216 489
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	992 730
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 293	61 950
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 885	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>293 080</b>	<b>1 271 169</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	3 932	0
Bankmedel	13 887 805	11 752 999
Transaktionskonto	5 758 827	3 636 345
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>19 650 564</b>	<b>15 389 344</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	137 988 421	140 015 129
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>137 988 421</b>	<b>140 015 129</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,61%	2020-11-20	9 400 000,00	0,00	200 000,00	9 200 000,00
SBAB	1,61%	2020-11-20	15 109 078,00	0,00	100 000,00	15 009 078,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-09-30	7 596 875,00	0,00	212 500,00	7 384 375,00
SWEDBANK	1,76%	2021-12-08	12 545 000,00	0,00	260 000,00	12 285 000,00
SBAB	1,54%	2022-01-21	12 120 990,00	0,00	140 000,00	11 980 990,00
SWEDBANK	1,72%	2022-06-22	7 800 000,00	0,00	160 000,00	7 640 000,00
SBAB	1,64%	2022-12-09	19 130 058,00	0,00	100 000,00	19 030 058,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2023-01-30	29 717 836,00	0,00	603 408,00	29 114 428,00
SWEDBANK	1,63%	2023-09-25	13 572 000,00	0,00	150 800,00	13 421 200,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2023-12-01	15 050 000,00	0,00	100 000,00	14 950 000,00
<b>Summa</b>			<b>142 041 837,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 026 708,00</b>	<b>140 015 129,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 026 708 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 106 832 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 129 881 589 kr förfaller efter 5 år.

#### Not 19 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	667 842	1 648 976
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>667 842</b>	<b>1 648 976</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	3 177 823	3 051 562
Skuld sociala avgifter och skatter	74 929	73 550
Clearing	20 134	6 869
Övriga kortfristiga låneskulder	2 026 708	2 026 708
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>5 299 594</b>	<b>5 158 689</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	2 000
Upplupna räntekostnader	232 444	246 438
Upplupna elkostnader	72 778	80 772
Upplupna vattenavgifter	92 118	90 222
Upplupna värmekostnader	438 714	467 780
Upplupna revisionsarvoden	0	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 500	9 600
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	82 773
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 936 152	1 244 898
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 785 706</b>	<b>2 231 483</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	177 126 900	177 126 900

**Styrelsens underskrifter**

Kalmar 20200310

Ort och datum



Reiner Widäng



Mikael Petersson



Pontus Lord

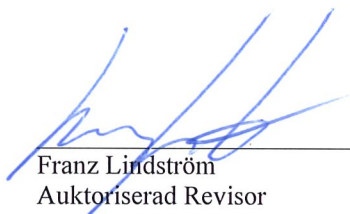


Linda Karlsson



Johanna Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2020



Franz Lindström  
Auktoriserad Revisor  
Ernst & Young AB



Peter Bertholdsson  
Förtroendevald revisor



Per Josefsson  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Hagtorpet org.nr 732400-2125

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Hagtorpet för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 december 2019 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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





**EY**Building a better  
working world

### Den Förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

#### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Hagtorpet för år 2019-01-01 - 2019-12-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### 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 trygghande 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:

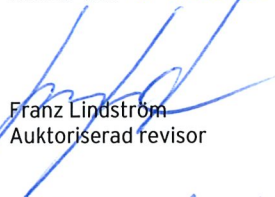
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

Kalmar den 21 mars 2020



Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



Per Josefsson  
Förtroendevald revisor



Peter Bartholdsson  
Förtroendevald revisor



---

# 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

### **Arsavgift**

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 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.

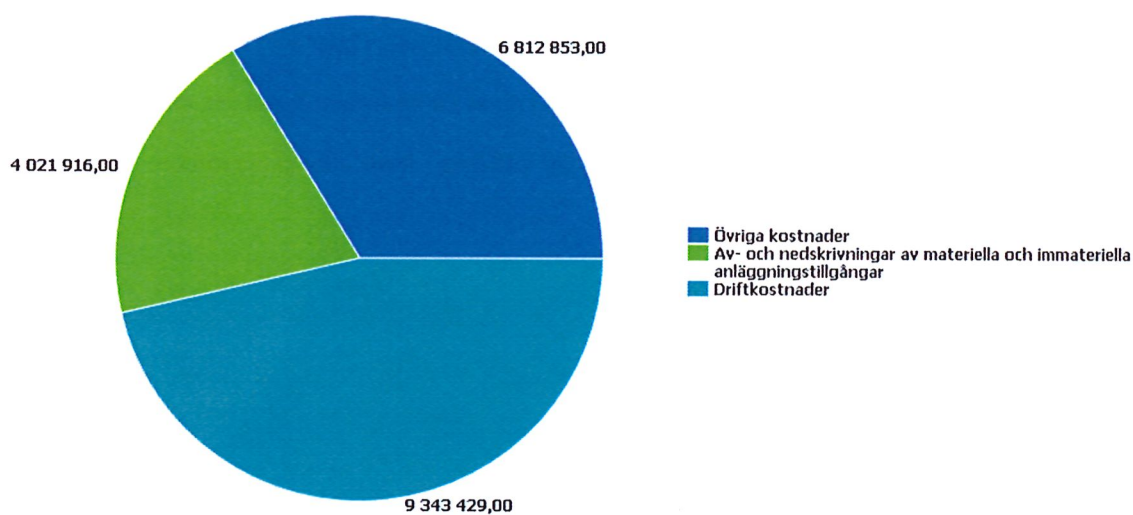
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 343 429	10 181 850
Övriga externa kostnader	4 290 946	4 474 744
Personalkostnader	356 207	398 362
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 021 916	3 736 718
Finansiella poster	2 165 700	2 502 590
<b>Summa kostnader</b>	<b>20 178 198</b>	<b>21 294 263</b>



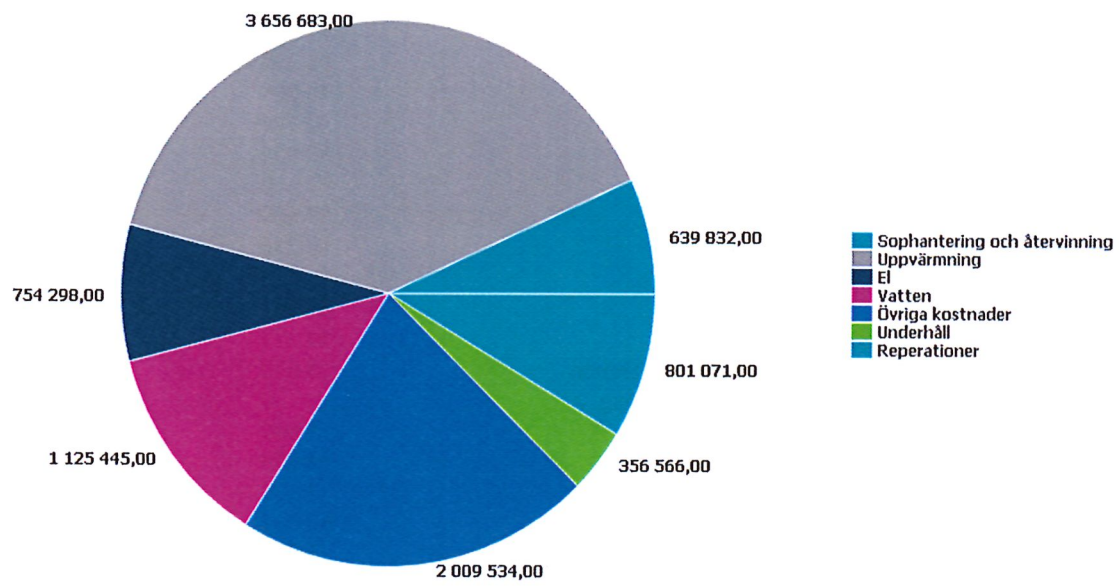
## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	25 018
Trädgårdsskötsel extra debiterat	9 094	0
Rabatt/återbäring från RB	-47 200	-49 125
Systematiskt brandskyddsarbete	18 208	14 648
Serviceavtal	148 989	147 583
Inre skötsel/städ, extra	2 700	1 800
Obligatoriska besiktningkostnader	139 856	0
Hissbesiktning	0	50 944
Statuskontroll	257 669	295 181
Bevakningskostnader	50 236	63 516
Övriga utgifter för köpta tjänster	650	686
Snö- och halkbekämpning	83 864	175 957
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	54 373	72 324
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	8 677	73 837
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	13 750
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Vitvaror	1 640	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	14 379	105 832
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	2 371	121 494
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	60 021	129 831
Rep Installationer köpta tjänster Värme	3 003	30 600
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	33 783	23 322
Rep Installationer köpta tjänster El	57 192	36 830
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	438 096	289 886
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	2 908	19 337
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	15 218
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	919	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	14 559	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	8 492	11 153
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	2 500	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	25 192	13 475
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	72 964	22 463
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	29 150
Övriga Reparationer	0	5 255
Vattenskador	0	16 729
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	15 117
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	247 998
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	30 409	105 347
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	113 688	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	113 592
UH Installationer köpta tjänster Hissar	30 721	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	60 538	649 566
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	121 211	0
Fastighetsel	754 298	626 281
Uppvärmning	3 656 683	3 836 946
Vatten	1 125 445	1 072 735
Sophämtning	635 003	626 752
Extra sophämtning	2 632	0
Hyra container	2 198	0
Fastighetsförsäkring	216 489	188 646
Ersättningar till hyresgäster	0	4 783
Arrendeavgifter	75 805	74 915
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	250 173	124 867
Övriga fastighetskostnader	18 282	0
Fastighetsskatt	710 923	681 339
Förbrukningsinventarier	16 025	37 257
Förbrukningsmaterial	53 874	14 651
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	1 624
Reparation och underhåll av inventarier, verktyg och datorer m.m.	1 520	0
Övriga kostnader för transportmedel	2 377	2 738

Summa driftkostnader

9 343 429

10 181 850





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	27 861 kr/kvm	27 861 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Arrendeavgifter	3	3
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	0	0
Bevakningskostnader	2	2
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	9	4
Dös-arvoden, drift	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	27	22
Fastighetsförsäkring	8	7
Fastighetsskatt	26	24
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	2	1
Hissbesiktning	0	2
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ, extra	0	0
Inre skötsel/städ, grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	5	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	0
Rep Garage köpta tjänster	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1	4
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Vitvaror	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	1	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	1	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	0
Rep Installationer köpta tjänster El	2	1
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	16	10
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	1
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	2	5
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	1	1
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	1
Rep Lokaler köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	0
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	2	3
Reparation och underhåll av inventarier, verktyg och datorer m.m.	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	0	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	4
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	3	1
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	0
Serviceavtal	5	5
Snö- och halkbekämpning	3	6
Sophämtning	23	22
Statuskontroll	9	11
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1	4

UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	0
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	0	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	1	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	4	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	4
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	4	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	1
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	9
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	2	23
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	131	138
Vandalisering	0	0
Vatten	40	39
Vattenskador	0	1
Värmeservice	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	1	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>335,36</b>	<b>365,45</b>



---

# RB BRF Hagtorpet

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Hagtorpet 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)

