
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Häsängen
Org nr: 7764000-0241



Nje

Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
 - 1. Styrelsen har inkommit med ett ärende gällande Stadgebyte. Se bilaga till Kallelsen för extra stämman.
- t) Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RBF Häsängen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 1 200 kronor i återbäring samt 480 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal



ilpe

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Häsängen har
härmed upprättat årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-09-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är lägre än föregående pga. högre underhålls- och reparationskostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 167% till 155%.

I resultatet ingår avskrivningar med 99 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 62 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grimman 17 i Karlskoga kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 16 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Selkroksvägen 77 samt Häsängsvägen 35 och 37 i Karlskoga.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
2	6	8	16

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
3	10	9

Total tomtarea	1 386 m ²
Total bostadsarea	956 m ²
Total lokalarea	154 m ²

Årets taxeringsvärde	6 080 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 080 000 kr

Riksbyggens kontor i Karlskoga har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal	Löptid
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	20231231
Riksbyggen	Teknisk förvaltning	20231231
Riksbyggen	Felanmälan	20231231
Karlskoga Energi & Miljö	Fjärrvärme, VA och renhållning	Löpande
AB Sappa	Kabel-tv	
Fortum	Elleverans	20241231 och 20251131
Bravida	Teknisk service, löpande	

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 179 tkr och planerat underhåll för 221 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på ca 2,9 mkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 357 tkr (321,62 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadputsning	1979	Kostnad av 352 tkr.
Dörrar	1986	Byte av dörrar till en kostnad av 70 tkr.
Fönsterbyte	1990	Kostnad av 433 tkr.
Balkongrenovering	2004	Kostnad av 380 tkr.
Stambyte	2005-2006	Kostnad av 2 439 tkr.
Lägenhetsdörrar	2008	Kostnad av 184 tkr.
Värmeväxlare	2011	Kostnad av 214 tkr.
Lokaler	2014	Renovering av lokaler för 23 tkr.
Stadsnät	2014	Inst. och ansl. till stadsnätet för 43 tkr.
Huskropp utvändigt	2014	Kostnad av 17 tkr.
Fasadbelysning	2014	Kostnad av 22 tkr.
Dränering	2015-2016	Kostnad av 1 654 tkr.
Installationer, värme	2017	Kostnad av 8 tkr.
Markytor	2017	Kostnad av 28 tkr.
Garage och p-platser	2017	Kostnad av 100 tkr.
Byggnader utvändigt	2018	Kostnad av 16 tkr.
Belysning	2019	Byte av ljuskällor i ute- och källararmaturer för 33 719 kr
Fasad, husgrund och fönster	2019	Tvättning och målning av fasad, husgrund och fönster för 281 445 kr
Tak	2020	Underhåll av tak för 32 825 kr
P-platser	2020	Installation av elstolpe vid p-plats för 28 632 kr
Gemensamma utrymmen	2021	Målning av trapp/källargång vid 35:an och 77:an för 17 925 kr
P-Platser	2022	Underhåll av p-platser för 8 718 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, solceller och IMD	221 474 kr

Efter senaste stämman 2023-04-26 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Urban Hernstigen	Ordförande	2025
Margareta Eklind	Sekreterare	2025
Örjan Karlsson	Vice ordförande	2024
Lena Bergman	Ledamot	2024
Gittan Hernstigen	Ledamot	2024
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Pettersson	Suppleant	2024
Rolf Jansson	Suppleant	2024
Thomas Värn	Suppleant	2024
Viktoria Sidoroff	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Forsberg	Förtroendevald revisor	2024
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Gunilla Pettersson	2024	
Maria Karlsson	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 865 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett. (föregående år 0 överlåtelse) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 14980 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 5882 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	896	873	873	871	854
Resultat efter finansiella poster*	-36	139	12	168	-206
Balansomslutning	3 101	2 474	2 498	2 593	2 581
Soliditet %*	-54	-66	-71	-69	-76
Likviditet %	155	167	143	208	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	74	75	90	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	865	842	841	840	824
Driftkostnader kr/kvm	769	555	529	382	656
Energikostnad kr/kvm*	264	245	245	214	220
Sparande kr/kvm*	255	221	111	289	181
Ränta kr/kvm	70	69	69	81	87

.....fortsättning flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Skuldsättning kr/kvm*	3 923	3 557	3 708	3 843	3 964
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 554	4 130	4 306	4 463	4 602
Räntekänslighet %*	5,3	4,9	5,1	5,3	5,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen har installerat solceller och IMD (Individuell avläsning av el).

Under året har det även varit en större kostnad för en vattenskada, vilket föreningen även fått en ersättning för från Karlskoga Energi & Miljö.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 155	942 855	-2 756 252	139 130
Disposition enl. årsstämmobeslut			139 130	-139 130
Reservering underhållsfond		357 000	-357 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-221 474	221 474	
Årets resultat				-36 430
Vid årets slut	26 155	1 078 381	-2 752 648	-36 430

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 617 122
Årets resultat	-36 430
Årets fondreservering enligt stadgarna	-357 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	221 474
Summa	-2 789 078

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 789 078**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	895 736	873 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	218 449	192 877
Summa rörelseintäkter		1 114 185	1 066 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-853 455	-615 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 581	-92 993
Personalkostnader	Not 6	-41 117	-50 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-98 519	-97 074
Summa rörelsekostnader		-1 073 671	-855 889
Rörelseresultat		40 514	210 366
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	480	2 304
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	442	2 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-77 867	-76 209
Summa finansiella poster		-76 944	-71 235
Resultat efter finansiella poster		-36 430	139 130
Årets resultat		-36 430	139 130

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 213 319	1 942 907
Maskiner, Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	27 691	39 558
Summa materiella anläggningstillgångar		2 241 010	1 982 465
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	24 000
Summa anläggningstillgångar		2 265 009	2 006 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-100	0
Övriga fordringar	Not 15	7 665	7 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	56 858	51 616
Summa kortfristiga fordringar		64 423	59 141
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	771 438	408 503
Summa kassa och bank		771 438	408 503
Summa omsättningstillgångar		835 861	467 644
Summa tillgångar		3 100 870	2 474 109

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 155	26 155
Reservfond		13 700	13 700
Fond för yttre underhåll		1 078 381	942 855
Summa bundet eget kapital		1 118 236	982 710
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 752 647	-2 756 252
Årets resultat		-36 430	139 130
Summa fritt eget kapital		-2 789 077	-2 617 121
Summa eget kapital		-1 670 841	-1 634 411
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 234 003	3 828 123
Summa långfristiga skulder		4 234 003	3 828 123
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	120 092	120 092
Leverantörsskulder	Not 19	162 588	12 614
Skatteskulder	Not 20	5 319	3 385
Övriga skulder	Not 21	15 252	15 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	234 458	128 320
Summa kortfristiga skulder		537 709	280 397
Summa eget kapital och skulder		3 100 870	2 474 109

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-36 430	139 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	98 519	97 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	62 088	236 204
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-5 282	-3 213
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	257 311	4 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	314 118	237 565
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-357 063	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-357 063	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	405 880	-168 059
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	405 880	-168 059
Årets kassaflöde	362 935	69 506
Likvidamedel vid årets början	408 503	338 997
Likvidamedel vid årets slut	771 438	408 503
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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	80 år
Standardförbättringar	Linjär	20-50 år
Inventariere	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	827 208	803 088
Hyror, lokaler	28 008	28 008
Hyror, garage	27 720	27 720
Hyror, p-platser	13 200	13 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	-400
Elavgifter	0	1 762
Summa nettoomsättning	895 736	873 378
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	76 037	0
Försäkringsersättningar	142 413	192 875
Summa övriga rörelseintäkter	218 449	192 877

Not 4 Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-221 474	-8 718
Reparationer	-179 232	-153 042
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 962	-19 962
Försäkringspremier	-19 397	-17 300
Kabel- och digital-TV	-21 404	-19 133
Återbäring från Riksbyggen	1 200	1 500
Obligatoriska besiktningar, Energideklaration	-11 216	0
Snö- och halkbekämpning	-12 731	-28 568
Förbrukningsinventarier/material	-5 457	-1 516
Fordons- och maskinkostnader	0	-3 281
Vatten	-44 436	-46 921
Fastighetsel	-45 527	-40 638
Uppvärmning	-202 582	-184 395
Sophantering och återvinning	-11 650	-10 751
Förvaltningsarvode drift	-59 587	-83 022
Summa driftskostnader	-853 455	-615 747
Not 5 Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 433	-54 856
IT-kostnader	-156	-3 000
Arvode, yrkesrevisorer	-11 563	-11 250
Möteskostnader	-7 124	-16 018
Kontorsmateriel	-2 127	-4 233
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-1 536	-1 536
Bankkostnader	-2 642	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-80 581	-92 993
Not 6 Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-20 983	-20 370
Sammanträdesarvoden	-9 760	-6 490
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 240	-16 970
Övriga kostnadsersättningar	0	-199
Sociala kostnader	-5 134	-6 046
Summa personalkostnader	-41 117	-50 075
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 117	-8 136
Avskrivningar Standardförbättringar	-81 534	-77 071
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 867	-11 867
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-98 519	-97 074
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	480	2 304
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	480	2 304

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	302	2 661
Övriga ränteintäkter	140	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	442	2 670
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-77 811	-76 209
Räntekostnader till kreditinstitut	-56	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-77 867	-76 209
Not 11 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	501 690	501 690
Mark	149 095	149 095
Standardförbättringar	3 712 837	3 712 837
	4 363 622	4 363 622
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	357 063	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 720 685	4 363 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-496 573	-488 437
Standardförbättringar	-1 924 142	-1 847 072
	-2 420 715	-2 335 509
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-5 117	-8 136
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-81 534	-77 071
	-86 651	-85 206
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 507 366	-2 420 715
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 213 319	1 942 907
Varav		
Byggnader	0	5 117
Mark	149 095	149 095
Standardförbättringar	2 064 224	1 788 695
Taxeringsvärden		
Bostäder	5 834 000	5 834 000
Lokaler	246 000	246 000
Totalt taxeringsvärde	6 080 000	6 080 000
<i>varav byggnader</i>	<i>4 733 000</i>	<i>4 733 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 347 000</i>	<i>1 347 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	59 337	59 337
Inventarier och verktyg	127 046	127 046
Installationer	34 600	34 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	220 983	220 983
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-19 779	-7 912
Inventarier och verktyg	-127 046	-127 046
Installationer	-34 600	-34 600
	-181 425	-169 558
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-11 867	-11 867
	-11 867	-11 867

47

Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-31 646	-19 779
Inventarier och verktyg	-127 046	-127 046
Installationer	-34 600	-34 600
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-193 292	-181 425
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 691	39 558
Varav		
Maskiner och inventarier	27 691	39 558

Not 13 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	24 000	24 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-200	-100
Osäkra hyres- och kundfordringar	100	100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-100	0

Not 15 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 665	7 525
Summa övriga fordringar	7 665	7 525

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 013	19 397
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 149	26 868
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 696	5 351
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 858	51 616

Not 17 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	771 438	408 503
Summa kassa och bank	771 438	408 503

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 354 095	3 948 215
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 092	-120 092
Långfristig skuld vid årets slut	4 234 003	3 828 123

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,65%	2024-06-01	47 150,00	0,00	13 500,00	33 650,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2024-10-30	699 740,00	0,00	22 000,00	677 740,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2025-06-30	223 128,00	0,00	26 248,00	196 880,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2026-01-30	776 600,00	0,00	46 000,00	730 600,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2027-01-30	743 779,00	0,00	12 500,00	731 279,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2027-06-30	313 740,00	0,00	40 000,00	273 740,00
STADSHYPOTEK	1,95%	2027-10-30	732 134,00	0,00	15 000,00	717 134,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2028-04-30	104 058,00	0,00	13 872,00	90 186,00
STADSHYPOTEK	4,89%	2028-10-30	307 886,00	0,00	5 000,00	302 886,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2028-12-30	0,00	600 000,00	0,00	600 000,00
Summa			3 948 215,00	600 000,00	194 120,00	4 354 095,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 092 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 480 368 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 753 635 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2024 (Nästkommade räkenskapsår). Detta ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2024. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	162 588	12 614
Summa leverantörsskulder	162 588	12 614

Not 20 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	1 934	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	3 385	3 385
Summa skatteskulder	5 319	3 385

Not 21 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	15 252	15 986
Summa övriga skulder	15 252	15 986

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 743	12 733
Upplupna driftskostnader	0	5 671
Upplupna elkostnader	7 894	3 753
Upplupna vattenavgifter	3 403	3 599
Upplupna värmekostnader	28 353	25 914
Upplupna kostnader för renhållning	913	913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 119	3 402
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	73 032	72 335
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234 458	128 320

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 700 000	4 700 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Karlskoga 20240312
Ort och datum



Urban Hernstigen



Margareta Eklind



Örjan Karlsson



Lena Bergman



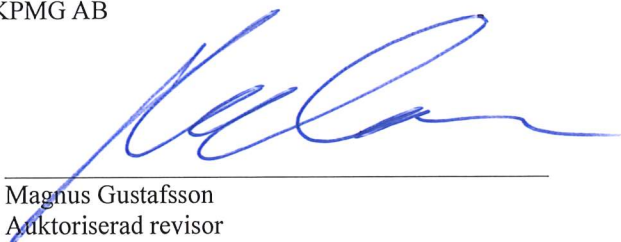
Gittan Hernstigen



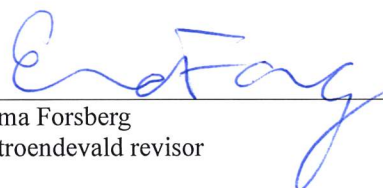
Ingalill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2024

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Emma Forsberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Häsängen, org. nr 776400-0241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Häsängen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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.

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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 Brf Häsängen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

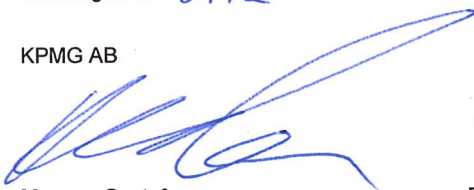
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

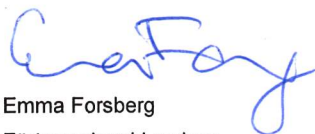
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 2024-04-12

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Emma Forsberg
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	853 455	615 747
Övriga externa kostnader	80 581	92 993
Personalkostnader	41 117	50 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	98 519	97 074
Finansiella poster	76 944	71 235
Summa kostnader	1 150 616	927 124

Driftkostnadsfördelning		
Belopp i kr	2023	2022
Utemiljö grund	14 571	13 909
Rabatt/återbäring från RB	-1 200	-1 500
Obligatoriska besiktningkostnader	11 216	0
Snö- och halkbekämpning	12 731	28 568
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	10 705
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	16 875
Rep install utg för köpta tj Värme	0	15 489
Rep install utg för köpta tj El	0	2 274
Rep install utg för köpta tj Låssystem	12 639	6 850
Rep huskropp utg för köpta tj	14 464	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1 704	1 193
Försäkringsskador/Vattenskador	150 425	99 655
UH installationer utg för köpta tj El	221 474	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	8 718
Fastighetsel	45 527	40 638
Uppvärmning	202 582	184 395
Vatten	44 436	46 921
Sophämtning	11 650	10 751
Fastighetsförsäkring	19 397	17 300
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	21 404	19 133
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	25 521	24 168
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	25 978
Dös-arvoden, drift	19 495	18 966
Fastighetsskatt	19 962	19 962
Förbrukningsmaterial	5 457	1 516
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	3 281
Summa driftkostnader	853 455	615 747

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	956 kr/kvm	956 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	27	25
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	22	20
Dös-arvoden, drift	20	20
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	27
Fastighetsel	48	43
Fastighetsförsäkring	20	18
Fastighetsskatt	21	21
Förbrukningsmaterial	6	2
Försäkringsskador/Vattenskador	157	104
Obligatoriska besiktningkostnader	12	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-2
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	11
Rep huskropp utg för köpta tj	15	0
Rep install utg för köpta tj El	0	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	13	7
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	18
Rep install utg för köpta tj Värme	0	16
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	2	1
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	3
Snö- och halkbekämpning	13	30
Sophämtning	12	11
UH installationer utg för köpta tj El	232	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	9
Uppvärmning	212	193
Utemiljö grund	15	15
Vatten	46	49
Summa driftkostnader	892,73	644,09

RBF Häsängen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Häsängen 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

