
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Hällbyhus nr 1
Org.nr: 718000-3423



Medlemsvinst

RBF Hällbyhus nr 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 3 600 kronor i återbäring samt 9 888 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hällbyhus nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 37 075 515 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras och klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 69% till 79%.

I resultatet ingår avskrivningar med 786 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -398 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Föreningens hemsida: www.hallbyhus.se.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Laddplatser
1	57	103	10

Total tomtarea	45 066 m ²
Total bostadsarea	9 227 m ²
Total lokalarea	324 m ²
Årets taxeringsvärde	73 609 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 706 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 234 tkr och planerat underhåll för 2 269 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”. Styrelsen jobbar med radonåtgärder och hittills uppgår kostnaderna till ca 350 tkr.

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 079 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fönstermålning	2012-2013	
Ventilationsrensning	2012	
Föreningslokalen	2012	
Mjukfogar fasader	2015	
Panel, garage	2015	
Bostäder	2016	
Installationer	2016	
Markytor	2016	
Garage och p-platser	2016	
Belysningspollare	2017	
Styrutrustning undercentral	2017	
Kulvertbyte	2020	
Altan- och branddörrar	2021	
Panelbyte och målning miljöhus	2021	
Ventilation, OVK	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av panel på garage/kallförråd	93 535
Ventilation, rensugning dagvattenbrunnar	96 259
Byte 70 ytterdörrar	1 581 344
Markytor, asfaltering, byte växter, rivning soffor, bord, buskage	416 674
Motorvärmis- och belysningsstolpar, linjemålning parkering	81 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takreovering	Inom 5 år	
Utredning värmesystem	2023	
Ventilation lokal, tvättstuga	2023	
Fönsterbyte	Inom 2-3 år	

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

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



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Irené Lundström	Ordförande	2023
Helena Bäcklund	Sekreterare	2023
Johan Magnusson	Vice ordförande	2023
Veronica Björkman	Ledamot	2024
Kjell Magnusson	Ledamot	2024
Dan Moberg	Ledamot	2024
Laszlo Von Óvári	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Johansson	Suppleant	2023
Anna Garde	Suppleant	2024
Jessica Keineby	Suppleant	2023
Johanna Dris	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Carlo Braggio	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Terece Malmqvist	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Svanström	2023
Ildiko Nemeth	2023

Lokaluthyrning

Helena Bäcklund

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 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %. Avsättningen till inre fond har upphört från och med 2022-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja års- och värmeavgiften med 5,0 % och garagehyra, hyra p-plats med och utan el med 25 kr/mån från och med 2023-01-01.

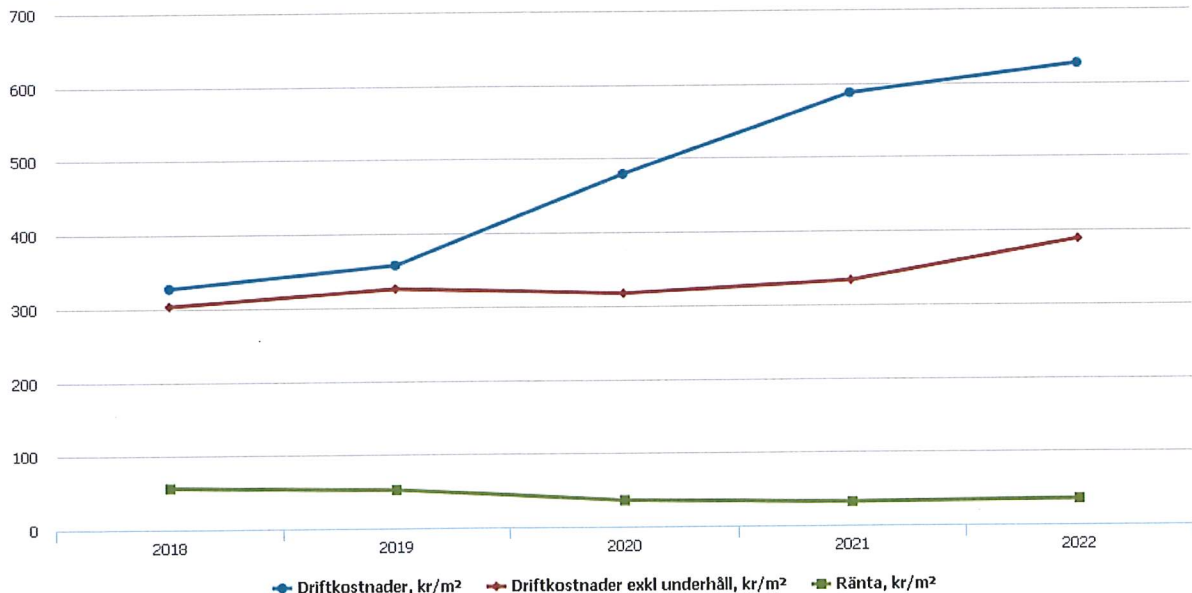
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 536 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 362	6 224	6 119	5 934	5 917
Resultat efter finansiella poster	-1 184	-896	270	917	1 308
Resultat exklusive avskrivningar	-398	-130	1 030	1 626	2 018
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 477	-1 209	-5	591	1 015
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	113	113	112	112	109
Balansomslutning	42 067	42 727	44 403	47 469	44 591
Soliditet %	24	27	28	25	25
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	79	69	111	102	182
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	31	43			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	536	536	526	515	510
Bränsletillägg, kr/m ²	113	117	117	117	117
Driftkostnader, kr/m ²	626	587	479	357	327
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	388	333	317	325	303
Ränta, kr/m ²	35	32	36	52	56
Underhållsfond, kr/m ²	441	565	731	759	706
Lån, kr/m ²	3 149	3 029	3 128	3 231	3 331
Skuldkvot %	4,71	4,63	4,66	5,21	5,34



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 042 969	5 397 094	4 853 913	-896 009
Disposition enl. årsstämmobeslut			-896 009	896 009
Reservering underhållsfond		1 079 000	-1 079 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 268 812	2 268 812	
Årets resultat				-1 184 267
Vid årets slut	2 042 969	4 207 282	5 147 716	-1 184 267

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 957 903
Årets resultat	-1 184 267
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-1 079 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 268 812
Summa	3 963 449

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 963 449
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 362 418	6 224 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 575	24 845
Summa rörelseintäkter		6 380 993	6 248 877
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 976 759	-5 607 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-369 734	-364 425
Personalkostnader	Not 6	-134 000	-118 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-786 204	-766 114
Summa rörelsekostnader		-7 266 697	-6 856 581
Rörelseresultat		-885 704	-607 704
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 888	9 888
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 417	4 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-333 868	-303 065
Summa finansiella poster		-298 563	-288 305
Resultat efter finansiella poster		-1 184 267	-896 009
Årets resultat		-1 184 267	-896 009



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	39 543 135	40 317 976
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	146 167	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	168 822	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 711 957	40 317 976
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	103 000	103 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 000	103 000
Summa anläggningstillgångar		39 961 123	40 420 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	110
Övriga fordringar	Not 16	9 212	12 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	348 975	296 407
Summa kortfristiga fordringar		358 187	308 949
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 747 645	1 996 668
Summa kassa och bank		1 747 645	1 996 668
Summa omsättningstillgångar		2 105 831	2 305 616
Summa tillgångar		42 066 955	42 726 593



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 042 969	2 042 969	
Fond för yttre underhåll	4 207 282	5 397 094	
Summa bundet eget kapital	6 250 251	7 440 063	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 147 715	4 853 913	
Årets resultat	-1 184 267	-896 009	
Summa fritt eget kapital	3 963 449	3 957 903	
Summa eget kapital	10 213 700	11 397 966	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	25 098 751	25 995 471
Summa långfristiga skulder		25 098 751	25 995 471
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 976 908	2 934 220
Leverantörsskulder	Not 20	382 435	469 887
Skatteskulder	Not 21	12 950	10 438
Övriga skulder	Not 22	336 471	973 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 045 741	945 157
Summa kortfristiga skulder		6 754 504	5 333 155
Summa eget kapital och skulder		42 066 955	42 726 593

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	69
Standardförbättringar, miljöbod	Linjär	25
Värmekulvert	Linjär	50
P-platser	Linjär	20
10 elbilspladdare	Linjär	10
Postboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 944 225	4 946 208
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-144 267
Hyror, garage	205 200	205 200
Hyror, p-platser	149 800	142 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 613	-6 130
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 826	-711
Bränsleavgifter, bostäder	1 081 632	1 081 632
Summa nettoomsättning	6 362 418	6 224 032

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	18 038	23 250
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Övriga rörelseintäkter	540	1 600
Summa övriga rörelseintäkter	18 575	24 845

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 268 812	-2 423 064
Reparationer	-234 466	-49 095
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-169 337	-158 187
Försäkringspremier	-175 509	-169 246
Kabel- och digital-TV	-195 001	-214 913
Pcb/Radonsanering	-348 806	-77 339
Återbäring från Riksbyggen	3 600	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 763	-31 867
Serviceavtal	-24 537	-4 888
Obligatoriska besiktningar	0	-9 744
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 000	0
Snö- och halkbekämpning	-101 143	-129 906
Statuskontroll	-9 625	0
Förbrukningsinventarier	-58 081	-89 852
Vatten	-349 980	-343 601
Fastighetsel	-227 882	-176 570
Uppvärmning	-1 041 530	-1 049 253
Sophantering och återvinning	-207 202	-201 739
Förvaltningsarvode drift	-559 684	-481 501
Summa driftskostnader	-5 976 759	-5 607 264

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-288 659	-292 315
Hyra inventarier & verktyg	-4 866	0
IT-kostnader	-2 985	-2 345
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-800	-700
Kreditupplysningar	-41	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 381	-16 184
Kontorsmateriel	-10 794	-20 978
Telefon och porto	-7 648	-6 502
Medlems- och föreningsavgifter	-9 270	-9 270
Köpta tjänster	-6 790	-1 000
Bankkostnader	-2 500	-2 130
Summa övriga externa kostnader	-369 734	-364 425

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-99 500	-92 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-7 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-540
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-27 000	-18 738
Summa personalkostnader	-134 000	-118 778

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-592 571	-592 571
Avskrivning Markanläggningar	-65 538	-56 811
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-116 732	-116 732
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 477	0
Avskrivning Installationer	-8 885	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-786 204	-766 114



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag (Riksbyggen)	9 888	9 888
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 888	9 888

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 838	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 712	4 872
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	0
Övriga ränteintäkter	7 838	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 417	4 872

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-333 868	-303 065
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-333 868	-303 065



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 035 399	45 035 399
Mark	521 145	521 145
Anslutningsavgifter	248 000	248 000
Tillkommande utgifter	2 500 000	2 500 000
Markanläggning	2 828 101	2 528 888
	51 132 645	50 833 432
Årets anskaffningar		
Markanläggning (P-platser 2021)	0	299 213
	0	299 213
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 132 645	51 132 645
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 244 944	-8 652 373
Anslutningsavgifter	-248 000	-248 000
Tillkommande utgifter	-1 214 335	-1 097 604
Markanläggningar	-107 389	-50 578
	-10 814 668	-10 048 555
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-592 571	-592 571
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-116 731	-116 731
Årets avskrivning markanläggningar	-65 538	-56 811
	-774 840	-766 113
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 160 838	-10 814 668
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 543 136	40 317 976
Varav		
Byggnader	35 197 884	35 790 455
Mark	521 145	521 145
Tillkommande utgifter	1 168 933	1 285 664
Markanläggningar	2 655 174	2 720 712
Taxeringsvärden		
Bostäder	72 321 000	54 915 000
Lokaler	1 288 000	791 000
	73 609 000	55 706 000
Totalt taxeringsvärde	73 609 000	55 706 000
<i>varav byggnader</i>	<i>56 914 000</i>	<i>43 939 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 695 000</i>	<i>11 767 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar (10 elbilsladdare)	148 644	0
	148 644	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 644	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar (10 elbilsladdare)	-2 477	0
	-2 477	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier (10 elbilsladdare)	-2 477	0
	-2 477	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 477	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	146 167	0



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	162 544	162 544
	162 544	162 544
Årets anskaffningar		
Installationer (Postboxar)	177 707	0
	177 707	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	340 251	162 544
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-162 544	-162 544
	-162 544	-162 544
Årets avskrivningar		
Installationer (Postboxar)	-8 885	0
	-8 885	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	162 544	162 544
Installationer (Postboxar)	8 885	0
	171 429	162 544
Restvärde enligt plan vid årets slut	168 822	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer (Postboxar)	168 822	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggen	103 000	103 000
Summa andra långfristiga fordringar	103 000	103 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	110
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	110

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 212	12 432
Summa övriga fordringar	9 212	12 432

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	196 571	175 509
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 893	70 329
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 760	48 747
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	469	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 832	1 822
Förutbetalda leasingavgifter	450	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348 975	296 407

Not 18 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	838 593	1 332 882
Transaktionskonto	906 052	660 786
Summa kassa och bank	1 747 645	1 996 668

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	30 075 659	28 929 691
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-896 720	-946 720
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 080 188	-1 987 500
Långfristig skuld vid årets slut	25 098 751	25 995 471

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		omplacerat	2 037 500,00	-2 012 500,00	25 000,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,99%	2023-09-30	0,00	4 087 000,00	6 812,00	4 080 188,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2024-12-01	880 624,00	0,00	20 480,00	860 144,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2024-12-01	11 049 460,00	0,00	256 964,00	10 792 496,00
SEB	0,93%	2025-02-28	6 959 805,00	0,00	162 000,00	6 797 805,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2025-06-30	8 002 302,00	0,00	457 276,00	7 545 026,00
Summa			28 929 691,00	2 074 500,00	928 532,00	30 075 659,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 4 080 188 hos Länsförsäkringar som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Den årliga amorteringen uppgår till 896 720 kr.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	333 953	392 084
Ej reskontraförda leverantörsskulder	48 482	77 804
Summa leverantörsskulder	382 435	469 887

Not 21 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	12 950	10 438
Summa skatteskulder	12 950	10 438

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån under betalning	0	234 649
Medlemmarnas reparationsfonder	336 471	738 804
Summa övriga skulder	336 471	973 453

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 789	18 000
Upplupna räntekostnader	20 743	613
Upplupna driftkostnader	33 463	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	66 093	0
Upplupna elkostnader	60 743	19 793
Upplupna vattenavgifter	29 463	58 207
Upplupna värmekostnader	134 588	133 381
Upplupna kostnader för renhållning	14 739	30 356
Upplupna revisionsarvoden	16 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	97 100	95 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 968	23 368
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 489	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	505 563	553 139
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 045 741	945 157

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	43 624 000	43 624 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Irené Lundström

Veronica Björkman

Helena Bäcklund

Johan Magnusson

Kjell Magnusson

Dan Moberg

Laszlo Von Óvári

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Carlo Baggio
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557490828884

Dokument

219261 Årsredovisning 2022 Huvuddokument 23 sidor <i>Startades 2023-04-14 10:43:40 CEST (+0200) av Birgitta Kuivalainen (BK)</i> <i>Färdigställt 2023-04-17 09:58:15 CEST (+0200)</i>	219261 Bilagor 2022 Bilaga 1 5 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK)</i>
--	---

Initierare

Birgitta Kuivalainen (BK) Riksbyggen <i>birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se</i>

Signerande parter

Irene Lundström (IL) Rbf Hällbyhus nr 1 <i>nenne.lundstrom@outlook.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IRENE LUNDSTRÖM"</i> <i>Signerade 2023-04-14 12:22:57 CEST (+0200)</i>	Veronica Björkman (VB) Rbf Hällbyhus nr 1 <i>bjorkmanv@gmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VERONICA BJÖRKMAN"</i> <i>Signerade 2023-04-16 09:51:12 CEST (+0200)</i>
Helena Bäcklund (HB) Rbf Hällbyhus nr 1 <i>helena_hallby@live.se</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Birgitta Bäcklund"</i> <i>Signerade 2023-04-14 18:44:24 CEST (+0200)</i>	Johan Magnusson (JM) Rbf Hällbyhus nr 1 <i>johan.m911027@gmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN MAGNUSSON"</i> <i>Signerade 2023-04-14 11:33:19 CEST (+0200)</i>
Kjell Magnusson (KM)	Dan Moberg (DM)



Verifikat

Transaktion 09222115557490828884

Rbf Hällbyhus nr 1
kjell.magnusson@tibnor.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Rune Magnusson"
Signerade 2023-04-14 11:08:05 CEST (+0200)

Rbf Hällbyhus nr 1
dan.moberg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN MOBERG"
Signerade 2023-04-14 11:44:24 CEST (+0200)

Laszlo Von Óvári (LVÓ)
Rbf Hällbyhus nr 1
laszlo.vonovari@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LASZLO VON ÓVÁRI"
Signerade 2023-04-14 11:21:36 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Niklas Bromér"
Signerade 2023-04-17 09:58:15 CEST (+0200)

Carlo Braggio (CB)
Rbf Hällbyhus nr 1
carlo.braggio@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carlo Braggio"
Signerade 2023-04-16 17:45:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader



Verifikat

Transaktion 09222115557490828884

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hällbyhus nr 1, org. nr 718000-3423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hällbyhus nr 1 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 iverkliga verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 besluten 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hällbyhus nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Malmö 2023-04-17

KPMG AB

DocuSigned by:

D613D3F5E55C48D...
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

A98F224009D04FD...
Carlo Baggio
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 planliga 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 offentlighetsregler 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.

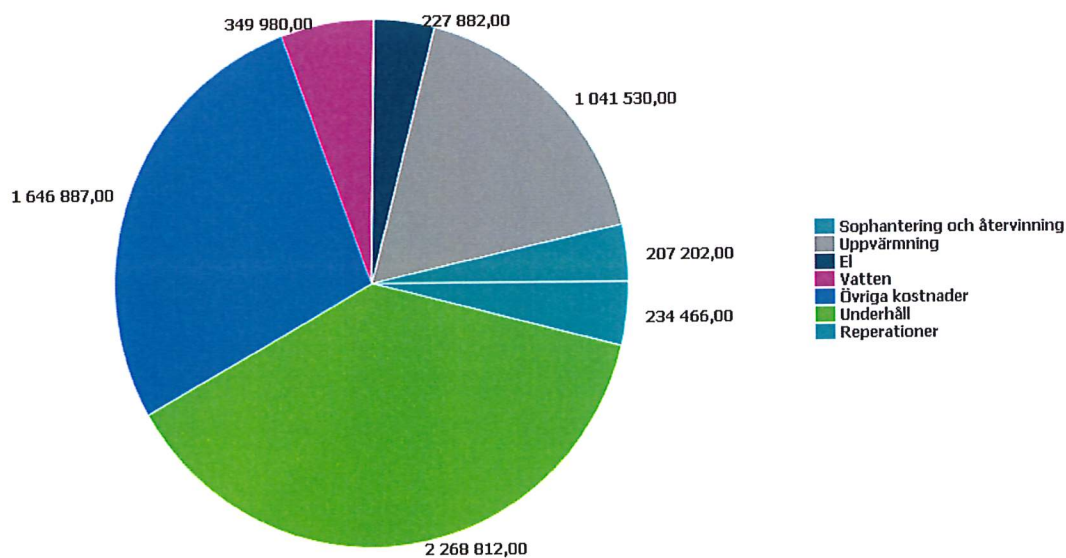
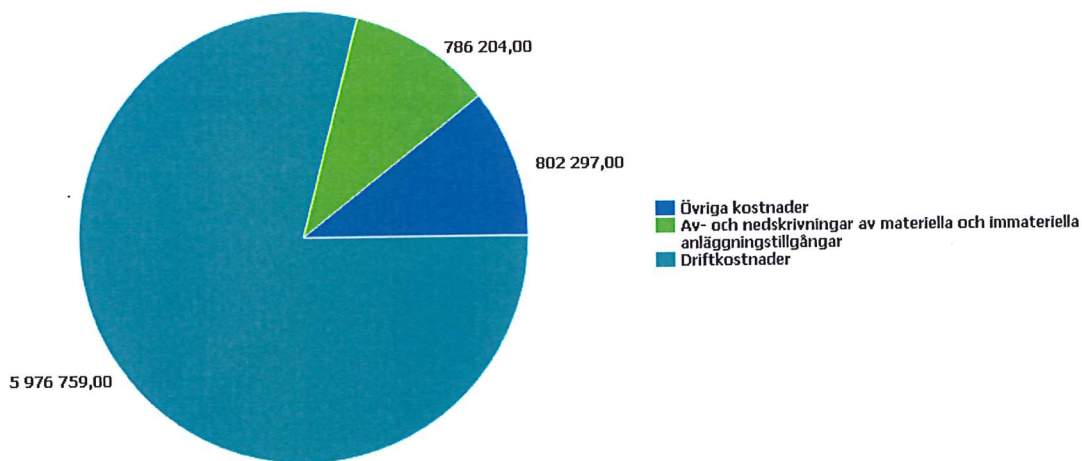
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 976 759	5 607 264
Övriga externa kostnader	369 734	364 425
Personalkostnader	134 000	118 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	786 204	766 114
Finansiella poster	298 563	288 305
Summa kostnader	7 565 260	7 144 886



RBF Hällbyhus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Hällbyhus nr 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

