

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Hagtorpet
Org nr: 732400-2125



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RB BRF Hagtorpet

Datum Tisdagen den 26 april 2022
Tid 18.00
Plats Föreningslokalen, Kruthornet

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) 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 skall 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 angivits i kallelsen
 - Kollektivt bredbandsanslutning
 - Styrelsen har mandat att förhandla om kollektivt bredband till valfri operatör när detta avtal löper ut.
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!
Styrelsen

Information kollektivanslutning Internet Brf Hagtorpet

Styrelsen för Brf Hagtorpet har tagit fram ett förslag till kollektivt avtal med Telia gällande TV, Internet och Bredbandstelefoner som vi önskar att våra medlemmar skall ta ställning till vid årsstämman tisdagen den 26 april.

Förslaget innefattar en kollektiv anslutning av TV och internet enligt nedan:

- Kanal-paket Bas innehållande följande kanaler:



- Internetanslutning 250/250 Mbit/s
- Bredbandstelefoner
- Utrustning såsom router och TV-box
- Installation och drifttagning av Telia vid första tillfället

Avtalet med Telia börjar gälla vid årsskiftet 2022/2023 och gäller 5 år framåt och innebär en kostnad för **samtliga bostadsrätter** på 174 kr/månad inkl. moms som tillkommer på månadsavierna.

Samtidigt upphör befintligt avtal med Tele2 fr.o.m. 2023-03-30

För att förslaget skall röstas igenom krävs att mer än 50% av röstberättigade röstar för förslaget vid årsstämman.

Beslutspunkter på årsstämman blir:

- Kollektiv anslutning av internet för samtliga bostadsrätter till en tillkommande kostnad av 174 kr per bostadsrätt per månad.
- Styrelsen har mandat att förhandla om avtalet med valfri operatör när avtalet löper ut.

På vår hemsida www.brfhagtorpet.se under menyn "Pågående projekt" finns ytterligare information om detta förslag och hur det kommer beröra våra medlemmar. Vi kommer om förslaget röstas igenom även ut med mer specifik information till boenden via infotavlorna.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hagtorpet får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 667 476 kr innan avsättning gjort till underhållsfonden och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Föreningens resultat efter fondförändringen visar ett överskott med 756 237 kr.

Föreningen har under året tecknat ett energiförvalningsavtal med Rikbyggen som innebär att föreningen ska få hjälp med att energioptimera. I första etappen kommer föreningen att installera IMD (individuell mätning av el) och installera solceller.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på mer reparationer och underhåll. Ser vi till värme, vatten och sophämtning har det också ökat. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till bättre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 0,88% till 0,60%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 261% till 279%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 984 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 652 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, 10 hyreslägenheter 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 m²

Bostäder hyresrätt 438 m²

Bostäder bostadsrätt 27 861 m²

Lokaler hyresrätt 2 536 m²

Årets taxeringsvärde 277 804 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 277 804 000 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. Föreningens utdelning på andelar uppgick till 70 656 kr och återbäringen 43 600 kr.

Föreningen har ingått följande avtal

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

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 1 488 tkr och planerat underhåll för 3 939 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 65 054 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 6 505 tkr (255 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 850 tkr (138 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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
Passérsystem entré- och källardörrar	2012
Bostäder	2017
Tvättstugeutrustning	2017
Hissar	2017
Fönsterbyte	2017
Markytor	2017
Entré & bokningssystem	2019
Belysning	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	627 817 kr
Installationer	583 491 kr
Huskropp fasader	2 727 453 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsaggregat	2025	Ej beslutat
Hissar	2027	Ej beslutat
Dörrar entrépartier/portar	2028	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pontus Lord	Ordförande	2023
Mikael Petersson	Sekreterare	2023
Thomas Adolfsson	Vice ordförande	2022
Linda Karlsson	Ledamot	2022
Johanna Persson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Engström	Suppleant	2022
Lars Lithén	Suppleant	2023
Mats Robertson	Suppleant	2022
Rickard Persson	Suppleant	2023
Cecilia Palacio	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2022
Ove Nilsson	Förtroendevald revisor	2022
Per Josefsson	Förtroendevald revisor	2022
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jonas Sköld	2022	
Peter Bertholdsson	2022	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Allan Wiberg	2022	
Eddy Johansson	2022	
Rickard Persson	2022	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 631 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 76 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 74 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 633 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.

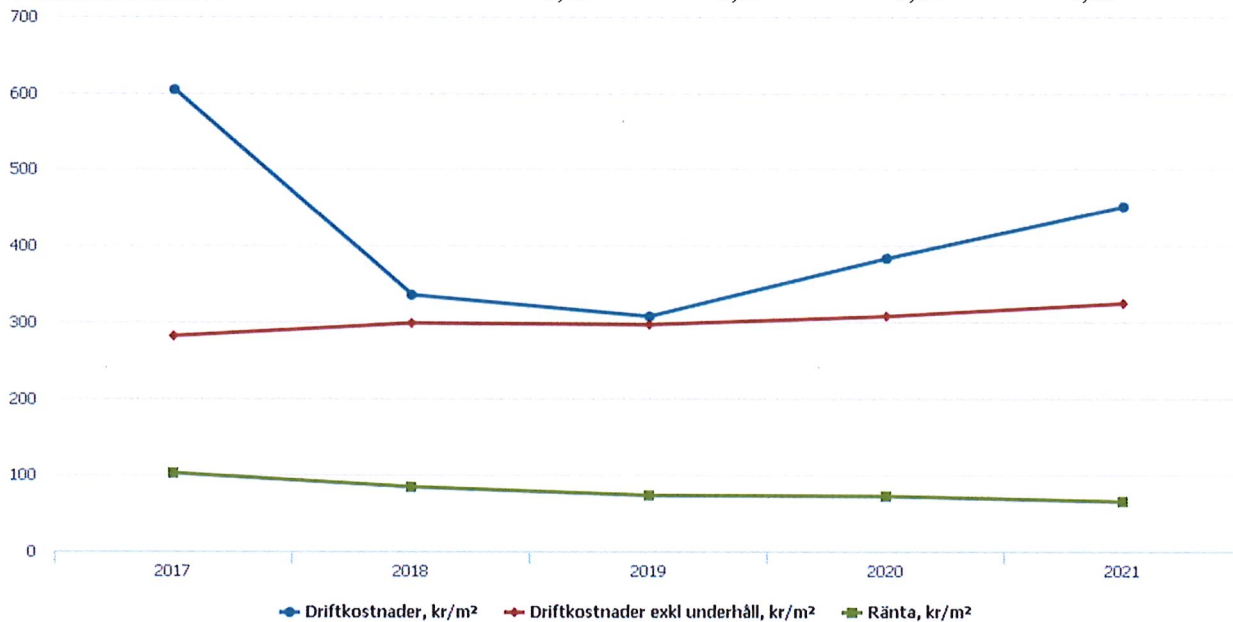
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 805 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 58 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 67 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	23 009	23 013	24 540	22 778	24 013
Resultat efter finansiella poster	667	2 399	4 697	3 875	-5 685
Årets resultat	667	2 399	4 697	3 875	-5 685
Resultat exklusive avskrivningar	4 652	6 413	8 719	7 612	-1 920
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	802	2 563	4 869	-113	-5 746
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	125	127	127	127	126
Balansomslutning	161 889	162 747	161 291	158 911	158 322
Soliditet %	11	10	9	6	4
Likviditet inklusive lånehandlingar kommande verksamhetsår %	0,60	0,88	0	0	0
Likviditet exklusive lånehandlingar kommande verksamhetsår %	279	261	231	188	117
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	805	805	805	805	843
Driftkostnader, kr/m ²	451	383	307	335	604
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	324	307	319	298	281
Ränta, kr/m ²	65	72	78	84	102
Underhållsfond, kr/m ²	491	472	255	235	129
Lån, kr/m ²	4 412	4 479	4 540	4 606	4 676
Genomsnittsränta %	1,45	1,59	1,60	1,60	1,90



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	0	0	14 353 878	-545 590	2 399 249
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				853 659	-853 659	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 399 249	-2 399 249
Reservering underhållsfond				3 850 000	-3 850 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 938 761	3 938 761	
Årets resultat						667 476
Vid årets slut	745 013	0	0	15 118 776	1 088 761	667 476

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 000 000
Årets resultat	667 476
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 938 761
Summa	1 756 237

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-1 000 000
Att balansera i ny räkning i kr	756 237

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	23 009 571	23 013 057
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 136 523	1 918 565
Summa rörelseintäkter		25 146 094	24 931 622
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-18 306 239	-16 044 539
Personalkostnader	Not 6	-328 204	-341 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 984 342	-4 014 059
Summa rörelsekostnader		-22 618 785	-20 399 723
Rörelseresultat		2 527 309	4 531 899
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	70 656	0
Övriga ränteintäkter	Not 9	61 697	49 639
Räntekostnader	Not 10	-1 992 187	-2 182 289
Summa finansiella poster		-1 859 833	-2 132 650
Resultat efter finansiella poster		667 476	2 399 249
Årets resultat		667 476	2 399 249

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	130 450 898	134 164 575
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 894 649	2 165 314
Summa materiella anläggningstillgångar		132 345 546	136 329 889
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	738 000	738 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		738 000	738 000
Summa anläggningstillgångar		133 083 546	137 067 889
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 982	-533
Övriga fordringar	Not 15	225 447	240 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 405 283	1 314 451
Summa kortfristiga fordringar		1 632 712	1 554 395
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	27 173 157	24 125 093
Summa kassa och bank		27 173 157	24 125 093
Summa omsättningstillgångar		28 805 869	25 679 488
Summa tillgångar		161 889 415	162 747 377

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	745 013	745 013	
Fond för yttre underhåll	15 118 776	14 353 878	
Summa bundet eget kapital	15 863 789	15 098 891	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 088 761	-545 590	
Årets resultat	667 476	2 399 249	
Summa fritt eget kapital	1 756 237	1 853 659	
Summa eget kapital	17 620 026	16 952 550	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	96 483 957	116 764 838
Summa långfristiga skulder		96 483 957	116 764 838
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	39 477 756	21 223 583
Leverantörsskulder	Not 19	2 089 368	1 646 558
Övriga skulder	Not 20	3 348 982	3 348 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 869 326	2 811 652
Summa kortfristiga skulder		47 785 432	29 030 523
Summa eget kapital och skulder		161 889 415	162 747 911

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	Helt avskrivna
Standardförbättringar	Linjär	15 - 70
Byggnadsinventarier	Linjär	36
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	22 088 484	22 091 093
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-444 112	-444 113
Hyror, bostäder	421 025	413 079
Hyror, lokaler	400 173	436 712
Hyror, garage	228 119	228 317
Hyror, p-platser	335 796	326 156
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-9 000	-23 231
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-133	-1 438
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 823	-5 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 958	-7 818
Rabatter	0	-100
Summa nettoomsättning	23 009 571	23 013 057

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter		
Balkonginglasning	1 616 070	1 613 760
Pant & överlåtelseavgift	114 109	116 822
Uthyrning Gästlägenheter & Kruthornet	56 700	54 500
Fakturerade kostnader	0	5 940
Öresutjämning	-15	-7
Erhållna statliga bidrag	21 875	0
Övriga rörelseintäkter	129 999	127 550
Försäkringsersättningar	197 785	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 136 523	1 918 565

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-3 938 761	-2 304 410
Reparationer	-1 488 248	-1 346 487
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-757 000	-741 969
Arrendeavgifter	-67 687	-78 001
Försäkringspremier	-254 077	-221 902
Kabel- och digital-TV	-301 709	-282 385
Återbäring från Riksbyggen	43 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 347	-52 972
Serviceavtal	-7 529	-4 243
Obligatoriska besiktningar	-153 063	-97 686
Bevakningskostnader	-18 527	-43 407
Snö- och halkbekämpning	-68 786	-38 981
Statuskontroll	-109 844	0
Ersättningar till hyresgäster	-14 515	-5 029
Förbrukningsinventarier	-92 236	-231 806
Fordons- och maskinkostnader	-658	-604
Vatten	-1 329 581	-1 166 386
Fastighetsel	-671 994	-691 294
Uppvärmning	-3 946 920	-3 660 271
Sophantering och återvinning	-711 096	-638 321
Förvaltningsarvode extra	0	-30 757
Summa driftskostnader	-13 909 977	-11 636 913

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode RB	-4 071 452	-4 047 960
Hyra inventarier & verktyg	0	-938
IT-kostnader	-69 572	-88 965
Arvode, yrkesrevisor	-19 313	-18 500
Övriga förvaltningskostnader	-61 565	-56 652
Kreditupplysningar	-4 401	-8 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-109 233	-129 989
Kontorsmateriel	-178	0
Telefon och porto	-2 389	-18 486
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-27 225	-27 225
Köpta tjänster	-5 699	-5 687
Konsultarvoden	-7 672	0
Bankkostnader	-5 178	-4 300
Övriga externa kostnader	-11 695	0
Summa övriga externa kostnader	-4 396 262	-4 407 626

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-177 011	-179 016
Sammanträdesarvoden	-45 000	-37 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 075	-61 350
Övriga kostnadsersättningar	-603	0
Övriga personalkostnader	-1 500	-500
Sociala kostnader	-68 015	-63 259
Summa personalkostnader	-328 204	-341 125

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-3 713 678	-3 713 678
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-29 717
Avskrivning Installationer	-270 664	-270 664
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 984 342	-4 014 059

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	70 656	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	70 656	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	60 681	48 870
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 016	769
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	61 697	49 639

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 991 784	-2 182 289
Övriga räntekostnader	-403	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 992 187	-2 182 289

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 146 032	16 146 032
Mark	551 968	551 968
Tillkommande utgifter	233 214 474	233 214 474
Anslutningsavgifter	281 896	281 896
Markanläggning	378 923	378 923
	250 573 293	250 573 293
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	250 573 293	250 573 293

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 146 032	-16 146 032
Anslutningsavgifter	-281 896	-281 896
Tillkommande utgifter	-99 601 866	-95 888 189
Markanläggningar	-378 923	-378 923
	-116 408 717	-112 695 040

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-3 713 677	-3 713 677
	-3 713 677	-3 713 677

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-120 122 394	-108 981 362
---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

130 450 898	134 164 575
--------------------	--------------------

Varav

Mark	551 968	551 968
Tillkommande utgifter	129 898 930	133 612 607

Taxeringsvärden

Bostäder	275 200 000	275 200 000
Lokaler	2 604 000	2 604 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	202 480 000	202 480 000
<i>varav mark</i>	75 324 000	75 324 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	359 711	359 711
Installationer	2 706 641	2 706 641
	3 066 352	3 066 352
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 066 352	3 066 352
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-359 710	-329 992
Installationer	-541 328	-270 644
	-901 038	-600 656
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-29 717
Installationer	-270 664	-270 664
	-270 664	-300 361
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-359 710	-359 710
Installationer	-811 992	-541 328
	-1 171 702	-901 038
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 171 702	-901 038
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 894 649	2 165 313
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 894 649	2 165 313

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	738 000	738 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	738 000	738 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	341	-533
Kundfordringar	1 641	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 982	-533

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	9 855	24 885
Skattekonto	215 592	215 592
Summa övriga fordringar	225 447	240 477

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	262 207	254 077
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 078 903	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 911	43 607
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	4 529
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 261	1 012 238
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 405 283	1 314 451

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	3 932	3 932
Bankmedel	22 143 902	19 011 645
Transaktionskonto	5 025 323	5 109 516
Summa kassa och bank	27 173 157	24 125 093

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	135 961 713	137 988 421
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 026 708	-2 026 708
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-37 451 048	-19 196 875
Långfristig skuld vid årets slut	96 483 957	116 764 838

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,72%	2022-06-22	7 480 000,00	0,00	160 000,00	7 320 000,00
SBAB	1,64%	2022-12-09	18 930 058,00	0,00	100 000,00	18 830 058,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2023-01-30	28 511 020,00	0,00	603 408,00	27 907 612,00
SWEDBANK	1,63%	2023-09-25	13 270 400,00	0,00	150 800,00	13 119 600,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2023-12-01	14 850 000,00	0,00	100 000,00	14 750 000,00
SBAB	1,54%	2022-01-12	11 840 990,00	0,00	140 000,00	11 700 990,00
SBAB	0,89%	2025-11-14	9 000 000,00	0,00	200 000,00	8 800 000,00
SBAB	0,89%	2025-11-14	14 909 078,00	0,00	100 000,00	14 809 078,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-09-30	7 171 875,00	0,00	212 500,00	6 959 375,00
SWEDBANK	1,13%	2026-12-22	12 025 000,00	0,00	260 000,00	11 765 000,00
Summa			137 988 421,00	0,00	2 026 708,00	135 961 713,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 026 708 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 37 451 048 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorändra. Av den långfristiga skulden förfaller 8 106 832 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 125 828 173 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	2 089 368	1 536 981
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	109 577
Summa leverantörsskulder	2 089 368	1 646 558

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	3 268 060	3 262 882
Skuld sociala avgifter och skatter	80 530	76 336
Clearing	392	8 979
Summa övriga skulder	3 348 982	3 348 197

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	212 181	221 216
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	85 886
Upplupna elkostnader	76 826	58 876
Upplupna värmekostnader	518 839	435 613
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 061 070	2 010 061
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 869 326	2 811 652

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	177 126 900	177 126 900

Styrelsens underskrifter

KALMAR 2022-03-20

Ort och datum



Pontus Lord



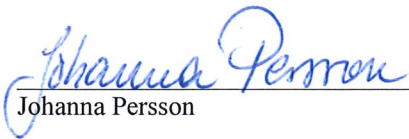
Mikael Petersson



Thomas Adolfsson

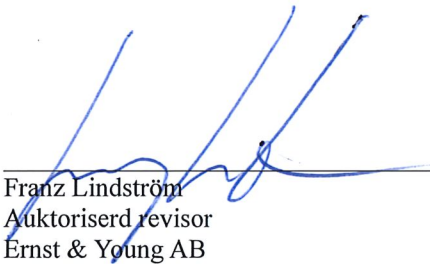


Linda Karlsson

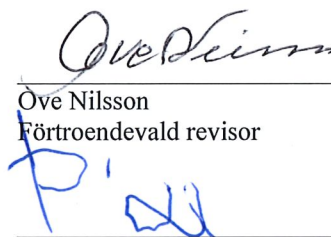


Johanna Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2022



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Ove Nilsson
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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 revisionssed 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 revisorssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den Förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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:

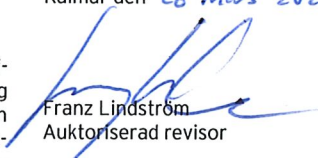
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

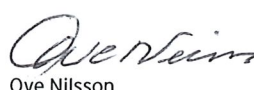
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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 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.

Kalmar den 28 mars 2022


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Per Josefsson
Förtroendevald revisor


Ove Nilsson
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.

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.

Arsredovisning

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.

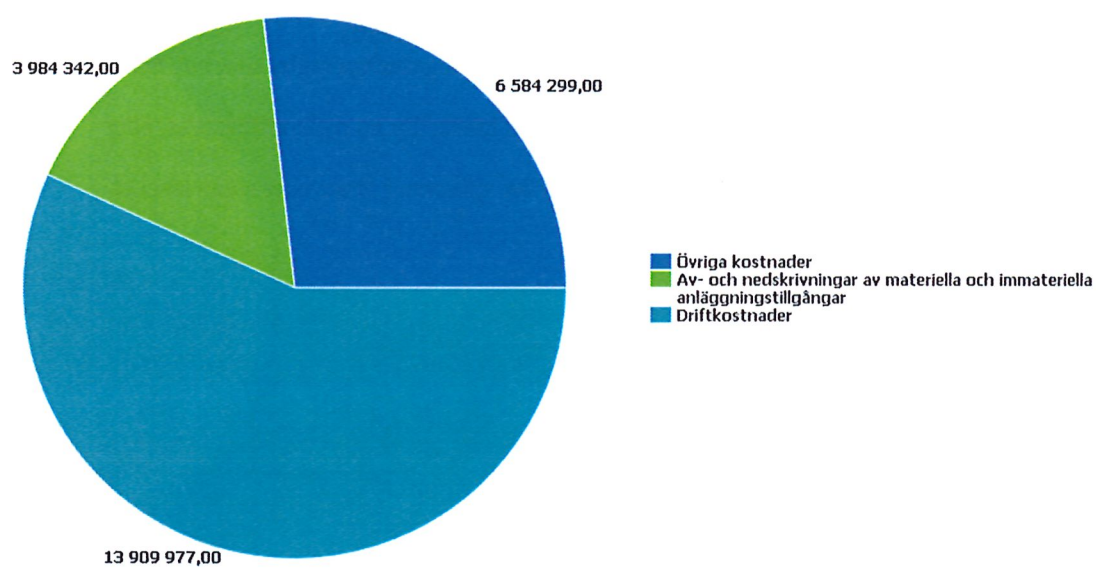
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

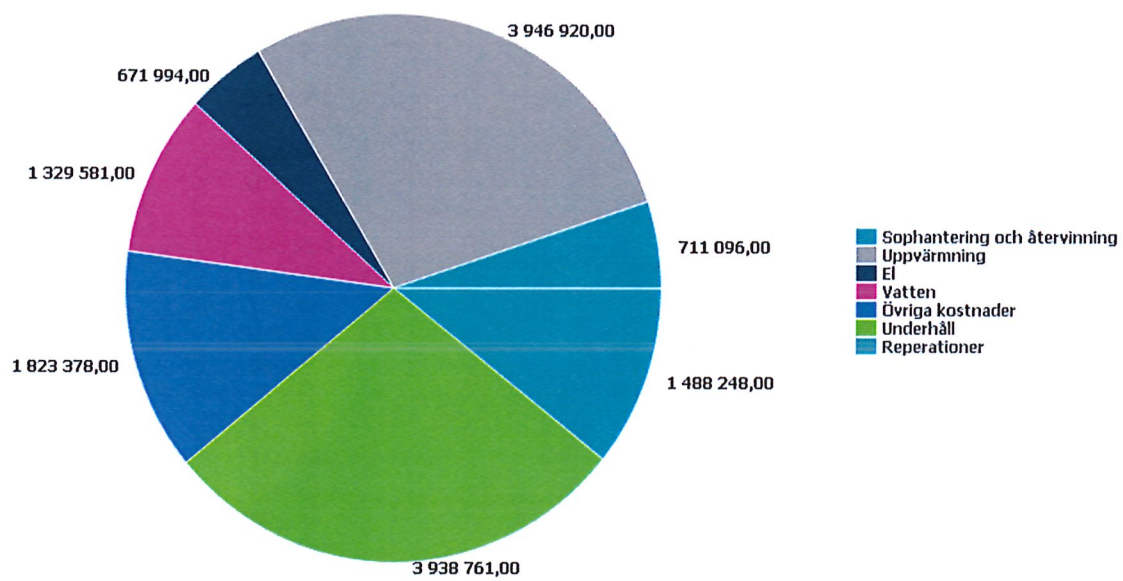
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	13 909 977	11 636 913
Övriga externa kostnader	4 396 262	4 407 626
Personalkostnader	328 204	341 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 984 342	4 014 059
Finansiella poster	1 859 833	2 132 650
Summa kostnader	24 478 618	22 532 373



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	28 614
Rabatt/återbäring från RB	-43 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	21 347	52 972
Serviceavtal	7 529	4 243
Inre skötsel/städ extra	0	2 143
Hissbesiktning	153 063	97 686
Statuskontroll	109 844	0
Bevakningskostnader	0	38 831
Bevakningskostnader jour	18 527	4 576
Snö- och halkbekämpning	68 786	38 981
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	7 044	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	52 331	0
Rep bostäder utg för köpta tj	72 339	116 616
Rep lokaler utg för köpta tj	65 037	0
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	13 072	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	49 390	25 891
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	88 153	55 802
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	88 279	60 651
Rep install utg för köpta tj Värme	20 585	73 491
Rep install utg för köpta tj Ventilation	20 408	9 941
Rep install utg för köpta tj El	61 049	87 601
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	7 336	1 186
Rep install utg för köpta tj Hissar	399 198	522 770
Rep install utg för köpta tj Låssystem	27 500	30 714
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	23 031	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	78 554
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4 185	2 469
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	18 626
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	121 885	31 028
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	10 896	142 469
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	12 993	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	5 663	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 344	2 050
Rep garage utg för köpta tj	0	3 694
Vattenskador	336 529	82 933
UH bostäder utg för mtrl inköp	6 147	0
UH lokaler utg för mtrl inköp	557 848	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	63 822	52 836
UH installationer utg för köpta tj Värme	85 000	0
UH installationer utg för köpta tj El	498 491	2 165 688
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	2 727 453	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	85 886
Fastighetsel	671 994	691 294
Uppvärmning	3 946 920	3 660 271
Vatten	1 329 581	1 166 386
Sophämtning	684 352	638 321
Hyra container	26 744	0
Fastighetsförsäkring	254 077	221 902
Ersättningar till hyresgäster	14 515	5 029
Arrendeavgifter	67 687	78 001
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	301 709	282 385
Fastighetsskatt	757 000	741 969
Förbrukningsinventarier	0	56 258
Förbrukningsmaterial	92 236	175 548
Övriga kostnader för transportmedel	658	604
Summa driftkostnader	13 909 977	11 636 913



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	28 280 kr/kvm	28 280 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Arrendeavgifter	2	3
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Bevakningskostnader	0	1
Bevakningskostnader jour	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	11	10
Dös-arvoden, drift	0	0
El	0	0
Ersättningar till hyresgäster	1	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	24	24
Fastighetsförsäkring	9	8
Fastighetsskatt	27	26
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	3	6
Hissbesiktning	5	3
Hyra container	1	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	0
Rep bostäder utg för köpta tj	3	4
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	2
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	3
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1	0
Rep install utg för köpta tj El	2	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	14	18
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	3
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	2	0
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	5
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	2	0

Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	2	1
Sophämtning	24	23
Statuskontroll	4	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	2
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	2	2
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	96	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	18	77
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	3	0
UH lokaler utg för mtrl inköp	20	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	3
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	140	129
Vandalisering	0	0
Vatten	47	41
Vattenskador	12	3
Värmeservice	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	491,87	411,49

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

