

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Halleskogen
Org nr: 716409-7367



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

R

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Halleskogen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 36 747 082 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-26. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-24. Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Föregående år så påverkade fönsterbytet resultatet.

Tittar man på driftkostnaderna exklusive underhåll och reparationer så är kostnaderna högre i år och det beror främst på att föreningen har gjort OVK (obligatorisk ventilationskontroll) under året. I övrigt ligger driftkostnaderna i paritet med föregående år.

Räntekostnaderna är något lägre och det beror främst på de amorteringar föreningen gjort.

Årets resultat jämfört med årets budget är något sämre och det beror framför allt på kostnaderna för OVK som belastat räkenskapsåret.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 176% till 254%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 364 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 484 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gåsörten 16 i Vänersborgs Kommun. På fastigheterna finns 23 byggnader med 127 lägenheter samt 24 förråd och 1 lokal uppförd. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastigheternas adress är Granåsvägen 70-226 samt Snödropsvägen 3-97 i Vargön.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar i Älvsborg.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Summa
36	36	25	26	4	127

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	108	68

Total tomtarea	18 048 kvm
Total bostadsarea	12 412 kvm
Total lokalarea	152 kvm
Årets taxeringsvärde	85 057 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 399 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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 284 tkr och planerat underhåll för 169 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under 2019 och den visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1 799 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 143 kr/kvm/år.

För de närmaste 10 åren uppgår den prognostiserade underhållskostnaden till totalt 13 602 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 360 tkr (108 kr/kvm/år).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 200 tkr (175 kr/kvm). *Å*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning och byte skadad panel	2014
Luftvärmepumpar	2017 Löpande
Plåttak, utbyggnader	2013
Dörrbyte	2013
Asfaltering parkering	2016
Omläggning tak	2007-2011
Installationer	2018
Garage och p-platser	2018
Fönsterbyte	2018

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	145
Garage och p-platser	24

Kommande underhåll

Beskrivning	År
Tak	2020/2021
Garageportar	2021
Elvärmepaneler	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niclas Olsson	Ordförande	2021 (flyttat 2020)
Mia Westerblad	Vice ordförande	2021
Marita Persson	Sekreterare	2021
Johan Erlandsson	Ledamot	2020
Madelene Jarske	Ledamot	2020
Peter Jonsson	Ledamot	2020
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Nordensten	Suppleant	2021
Daniel Villegas Forero	Suppleant	2021
Johanna Asp	Suppleant	2020
Sandra Nordström	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
RevisorsCentrum i Skövde AB	
Huvudansvarig: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor Stämman
Linn Milton	Förtroendevald revisor Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Vakant	Förtroendevald revisor

Valberedning	
Fredrik Skatz (sammankallande)	Stämman
Thomas Dahlström	Stämman
Martin Knuuth	Stämman

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 177 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 175 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 3 %.

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

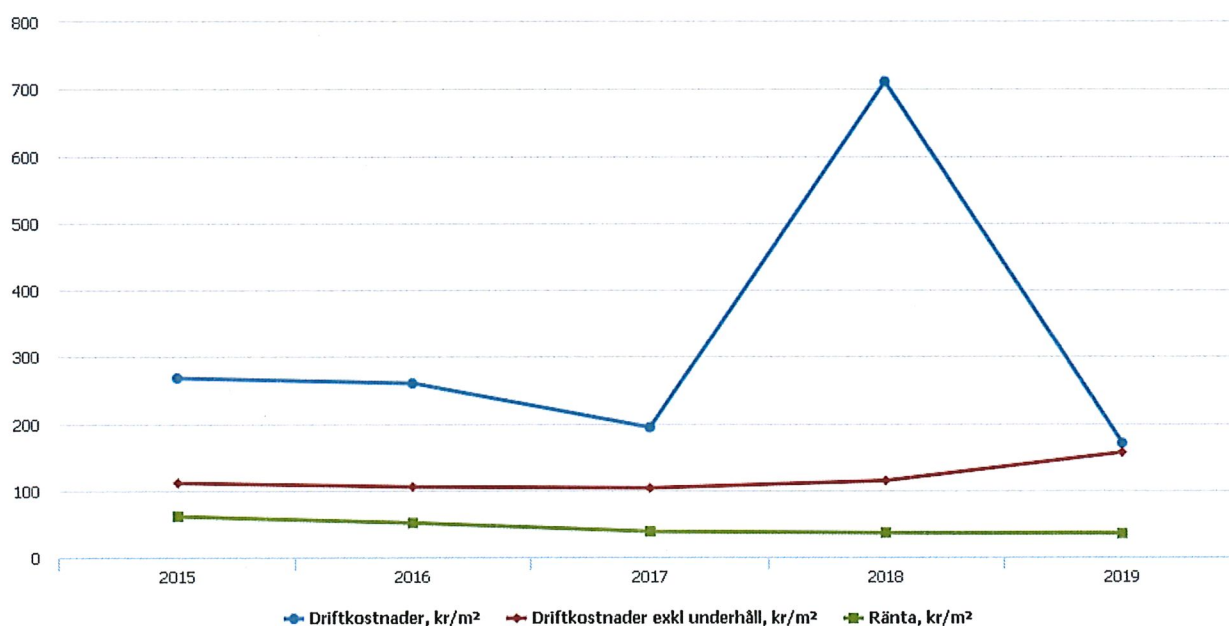
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 543 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 763	6 611	6 614	6 615	6 615
Årets resultat	2 120	-4 842	1 700	651	473
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 284	-5 751	784	-265	-259
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	175	175	175	175	159
Balansomslutning	34 261	32 571	33 691	35 734	34 709
Soliditet %	19	14	28	21	20
Likviditet %	254	176	269	223	244
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	543	531	531	531	531
Driftkostnader, kr/kvm	170	711	194	260	268
Driftkostnader exkl underhåll, kr/kvm	156	114	103	105	111
Ränta, kr/kvm	35	36	38	51	61
Underhållsfond, kr/kvm	285	123	545	429	377
Lån, kr/m ²	2 058	2 127	1 807	2 024	2 066



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 i procent av balansomslutningen. *✍*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 741 433	1 549 370	5 981 721	-4 842 060
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 842 060	4 842 060
Reservering underhållsfond		2 200 000	-2 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-169 009	169 009	
Årets resultat				2 119 962
Vid årets slut	1 741 433	3 580 361	-891 330	2 119 962

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 139 661
Årets resultat	2 119 962
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	169 009
Summa	1 228 632

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 228 632
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 763 443	6 610 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 389	49 589
Summa rörelseintäkter		6 805 832	6 660 391
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 135 524	-8 937 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-553 981	-581 568
Personalkostnader	Not 6	-227 685	-278 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 363 622	-1 290 890
Summa rörelsekostnader		-4 280 812	-11 088 921
Rörelseresultat		2 525 020	-4 428 530
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	22 869	22 611
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 481	17 962
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 408	-454 104
Summa finansiella poster		-405 058	-413 530
Resultat efter finansiella poster		2 119 962	-4 842 060
Årets resultat		2 119 962	-4 842 060

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	26 751 618	28 099 350
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	95 340	111 230
Summa materiella anläggningstillgångar		26 846 958	28 210 580
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	Not 11	190 500	127 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		190 500	127 000
Summa anläggningstillgångar		27 037 458	28 337 580
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 102	0
Övriga fordringar	Not 12	98 956	90 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	166 724	270 025
Summa kortfristiga fordringar		278 782	360 231
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 944 688	3 872 918
Summa kassa och bank		6 944 688	3 872 918
Summa omsättningstillgångar		7 223 470	4 233 149
Summa tillgångar		34 260 928	32 570 729

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 741 433	1 741 433
Fond för yttre underhåll		3 580 361	1 549 370
Summa bundet eget kapital		5 321 794	3 290 803
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-891 330	5 981 721
Årets resultat		2 119 962	-4 842 060
Summa fritt eget kapital		1 228 632	1 139 661
Summa eget kapital		6 550 426	4 430 464
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 871 000	25 737 000
Summa långfristiga skulder		24 871 000	25 737 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristig skuld	Not 15	982 000	982 000
Leverantörsskulder		154 592	145 057
Skatteskulder		171 490	87 587
Övriga skulder	Not 16	888 868	776 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	642 553	411 660
Summa kortfristiga skulder		2 839 503	2 403 265
Summa eget kapital och skulder		34 260 928	32 570 729

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 (slutår)
Byggnader	Linjär	58 år (2038)
Snörasskydd	Linjär	10 år (2019)
Standardförbättring, fönsterbyte	Linjär	40 år (2057)
Molok behållare	Linjär	10 år (2025)

Mark är inte föremål för avskrivningar. *A*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 742 611	6 594 300
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-260 260	-260 258
Hyrer, lokaler	16 560	16 560
Hyrer, garage	264 600	265 080
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-68	-4 879
Summa nettoomsättning	6 763 443	6 610 803

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	12 700	10 800
Övriga ersättningar	21 467	31 693
Fakturerade kostnader	4 140	1 080
Övriga rörelseintäkter	4 082	6 016
Summa övriga rörelseintäkter	42 389	49 589

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-169 009	-7 494 773
Reparationer	-283 636	-230 964
Självrisk	-2 170	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-400 799	-378 075
Försäkringspremier	-139 526	-136 070
Kabel- och digital-TV	-64 594	-57 466
Återbäring från Riksbyggen	5 000	5 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 493	-19 944
Serviceavtal	-4 375	0
Sotning	-434	-295
Obligatoriska besiktningar	-351 266	-5 025
Bevakningskostnader	-32 243	-21 834
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	20 103
Snö- och halkbekämpning	-85 269	-35 116
Förbrukningsinventarier	-30 778	-25 762
Fordons- och maskinkostnader	-5 230	-1 115
Vatten	-354 615	-350 427
Fastighetsel	-79 859	-83 630
Sophantering och återvinning	-134 228	-122 837
Summa driftkostnader	-2 135 524	-8 937 980

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-462 753	-462 583
IT-kostnader	-10 942	-7 236
Arvode, yrkesrevisorer	-17 925	-16 275
Övriga förvaltningskostnader	-21 668	-16 527
Kreditupplysningar	-4 288	-3 276
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 909	-32 866
Kontorsmateriel	-4 983	-14 032
Telefon och porto	-2 364	-3 898
Medlems- och föreningsavgifter	-5 969	-5 969
Bankkostnader	-630	-2 180
Övriga externa kostnader	-1 550	-16 725
Summa övriga externa kostnader	-553 981	-581 568

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön	-51 717	-86 217
Styrelsearvoden	-61 000	-55 000
Sammanträdesarvoden	-36 800	-34 800
Övriga ersättningar	-302	-1 667
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 340	-34 999
Pensionskostnader	-296	-683
Utbildning	-3 750	-3 125
Sociala kostnader	-43 480	-61 992
Summa personalkostnader	-227 685	-278 483

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 250 732	-1 268 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-97 000	-7 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 890	-15 890
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 363 622	-1 290 890

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	10 677	10 419
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	12 192	12 192
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	22 869	22 611

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 462 923	43 462 923
Mark	109 350	109 350
Standardförbättringar	6 747 657	3 547 657
	50 319 930	47 119 930
Årets anskaffningar		
Standardförbättring, fönsterbyte	0	3 200 000
	0	3 200 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 319 930	50 319 930
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 682 923	-17 432 923
Luftvärmepumpar	-3 364 294	-3 364 294
Snörasskydd	-166 363	-148 363
Fönsterbyte, standardförbättring	-7 000	0
	-22 220 580	-20 945 580
Årets avskrivningar		
Byggnader	-1 250 732	-1 250 000
Snörasskydd	-17 000	-18 000
Fönsterbyte, standardförbättring	-80 000	-7 000
	-1 347 732	-1 275 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 568 312	-20 220 580
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 751 618	28 099 350
Varav		
Byggnader	23 529 268	24 780 000
Mark	109 350	109 350
Snörasskydd	0	17 000
Fönsterbyte, standardförbättring	3 113 000	3 193 000
Totalt taxeringsvärde	85 057 000	68 399 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 660 000</i>	<i>53 379 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 397 000</i>	<i>15 020 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	313 628	313 628
	313 628	313 628
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	313 628	313 628
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-202 398	-186 508
	-202 398	-186 508
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 890	-15 890
	-15 890	-15 890
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-218 288	-202 398
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 340	111 230
Varav		
Molok behållare	95 340	111 230

Not 11 Andra långsiktiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	190 500	127 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	190 500	127 000

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	90 206	90 206
Andra kortfristiga fordringar	8 750	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	98 956	90 206

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	147 276	139 526
Förutbetalda driftkostnader	5 000	1 662
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	114 144
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 448	14 693
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 724	270 025

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	4 364	2 303
Bankmedel	4 489 124	3 375 483
Transaktionskonto	2 451 200	495 131
Summa kassa och bank	6 944 688	3 872 918

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	25 853 000	26 719 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-982 000	-982 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 871 000	25 737 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,69%	2019-12-28	1 594 000	0	1 594 000	0
SWEDBANK	1,17%	2019-12-28	5 000 000	0	5 000 000	0
SWEDBANK	1,69%	2022-06-22	7 250 000	0	700 000	6 550 000
SWEDBANK	1,08%	2022-10-25	0	6 478 000	0	6 478 000
SWEDBANK	1,17%	2027-09-24	12 875 000	0	50 000	12 825 000
Summa			26 719 000	6 478 000	7 344 000	25 853 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 982 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 982 tkr årligen

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	884 868	774 416
Skuld sociala avgifter och skatter	4 000	1 106
Avräkning hyror och avgifter	0	1 440
Summa övriga skulder	888 868	776 962

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	1 438	0
Upplupna räntekostnader	55 734	78 278
Upplupna elkostnader	3 700	7 000
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 100	4 645
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	525 581	318 737
Upplupna styrelsearvoden	15 000	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	642 553	411 660

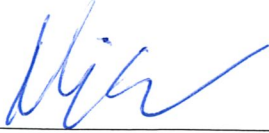
Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	42 351 000	42 351 000

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

Styrelsens underskrifter

Vargen 200406

Ort och datum



Niclas Olsson



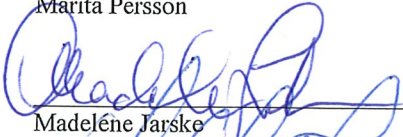
Mia Westerblad



Marita Persson



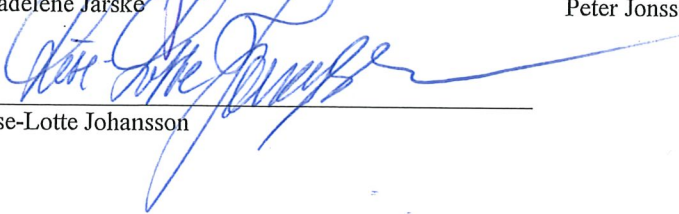
Johan Erlandsson



Madelène Jarske



Peter Jonsson



Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/5 2020



RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Linn Milton
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Halleskogen

Org.nr 716409-7367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halleskogen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. Risker 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, förfälskning, 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

LM

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halleskogen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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 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.

Skövde och Vargön den 5 maj 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Linn Milton
Förtroendevald revisor