Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

RBF Halleskogen
Org nr: 716409-7367

2025-01-01 – 2025-12-31



Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Halleskogen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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 har sitt säte i Vänersborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-26. Nuvarande stadgar registrerades 2026-02-04.

Årets resultat är 959 551kr.

Driftkostnader i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre el och vattenkostnader samt reparationskostnader. OVK (obligatoriska ventilations kontroll) gjordes under verksamhetsåret samt service värmepumpar.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 62% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 62% till 77%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 947 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 907 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 Snödroppsvägen 3-97 i Vargön.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Älvsborg.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Gemensamhets-lokal	Garage	Carportar	P-platser
1	88	9	68

Total tomtarea	36 048 m²
Total bostadsarea (127 lgh)	12 412 m²
Årets taxeringsvärde	117 268 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	113 266 000 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 421 tkr och planerat underhåll för 54 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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.

Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under 2025 och den visar på ett underhållsbehov på 23 438 tkr för de närmaste 30 åren (781 tkr/år).
Avsättning för verksamhetsåret har skett med 620 tkr. Föreningen har år 2025 ett ingående fondvärde på 5 128 tkr, vilket resulterar i att föreningen endast behöver sätta av 620 tkr enligt en 30-årig underhållsplan.

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

Beskrivning	År
Målning och byte skadad panel	2014
Luftvärmepumpar	2017 Löpande
Plåttak, utbyggnader	2013
Dörrbyte	2013
Asfaltering parkering	2016
Omläggning tak	2007-2011
Installationer	2018-2019
Garage och p-platser	2018-2019
Fönsterbyte	2018
Byte golvbrunnar, varmvattenberedare	2020
Plantering	2020
Plantering	2021
3 st. lekplatser	2021
Montering airmove	2021
Renovering av altan vid föreningslokalen	2022
Montering airmove	2022
Garage	2022
Byte brunn tvättstuga	2023
Installationer, varmvattenberedare m.m	2023
Huskropp utvändigt, fasadtvätt	2023
Uppsäkring el för laddboxar	2023
Laddstolpar	2023
Luftvärmepumpar	2023
Dränering	2023-204

Årets utförda underhåll och investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	44 181
Huskropp utvändigt	9 450
Laddboxar/stolpar	514 885
Dränering	476 456
Luftvärmepump	562 500
Uppsäkring el för laddboxar	56 700

Kommande underhåll och investeringar

Beskrivning	År
Fasader	2026
Yttertak, skärmtak	2026
Betongplattor, asfalt	2028
Kylsystem i byggnad	2026-2034

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mia Westerblad	Ordförande	2027
Madelene Jarske	Sekreterare	2026
Johan Erlandsson	Ledamot	2026
Hamsa Ahmed	Ledamot	2026
Lars Palm	Ledamot	2027
Annica Söderström	Ledamot	2027
Urban Jansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Olsson	Suppleant	2027
Michael Edlund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Concentra Revision AB Joakim Andersson	Auktoriserad revisor	2026
Charlotte Milton	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Börjesson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Skatz	
Viveca Sigurdsson	

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 172 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 173 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-03-01 då avgifterna höjdes med 3%.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 551 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

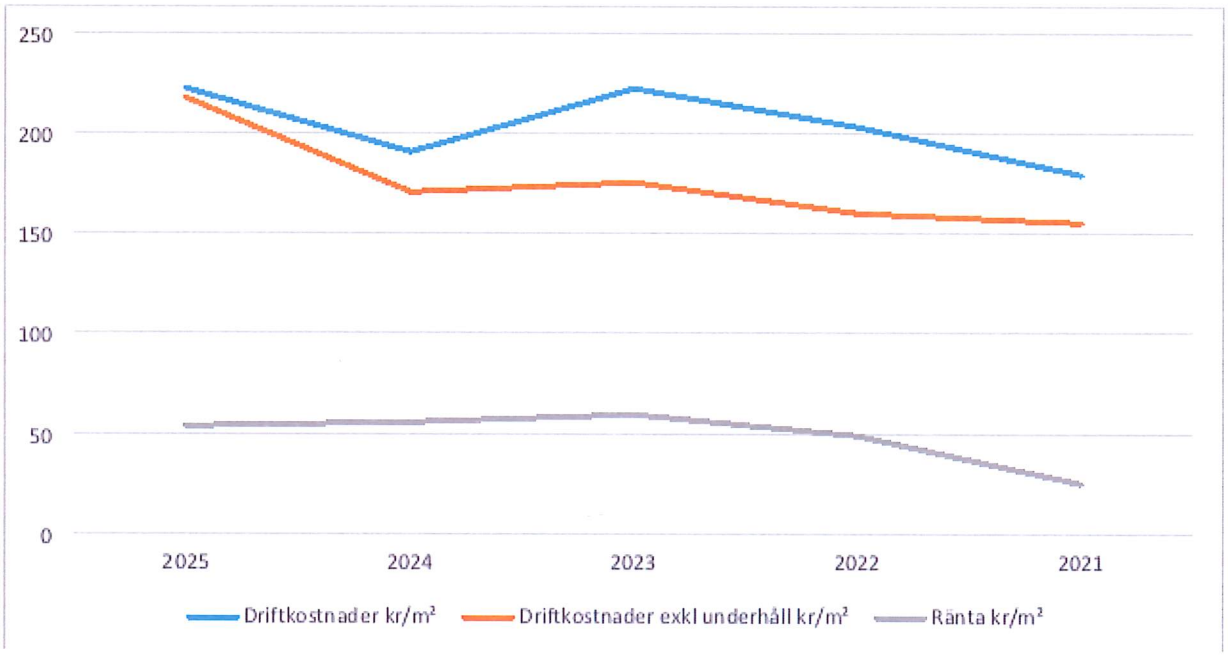
Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 488	7 285	7 136	7 047	6 831
Resultat efter finansiella poster*	960	1 333	1 034	1 704	2 471
Balansomslutning	51 440	51 319	51 868	52 490	38 754
Årets kassaflöde	282	711	−2 251	1 139	−7 055
Soliditet %*	31	29	26	24	28
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	77	62	36	92	45
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	42	62	36	92	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	96	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	551	536	526	526	526
Driftkostnader kr/kvm	222	188	219	200	177
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	218	170	173	158	153
Energikostnad kr/kvm*	64	52	53	47	44
Sparande kr/kvm*	238	255	264	287	300
Ränta kr/kvm	53	55	58	48	25
Skuldsättning kr/kvm*	2 680	2 799	2 919	3 038	1 924
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 680	2 799	2 919	3 038	1 924
Räntekänslighet %*	4,9	5,2	5,5	5,8	3,7

* obligatoriska nyckeltal



Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 741 433	5 128 304	6 738 363	1 332 963
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 332 963	−1 332 963
Reservering underhållsfond		620 000	−620 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−53 631	53 631	
Årets resultat				959 551
Vid årets slut	**1 741 433**	**5 694 673**	**7 504 957**	**959 551**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 071 326
Årets resultat	959 551
Årets fondreservering enligt stadgarna	−620 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 631
Summa	**8 464 508**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**8 464 508**

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

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 499 491	7 296 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 676	17 199
Summa		**7 504 167**	**7 313 623**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 754 799	−2 367 061
Övriga externa kostnader	Not 5	−897 569	−861 328
Personalkostnader	Not 6	−333 664	−284 019
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 947 033	−1 826 966
Summa rörelsekostnader		**−5 933 065**	**−5 339 374**
Rörelseresultat		**1 571 101**	**1 974 249**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	16 536	16 282
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 856	40 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		−659 942	−698 054
Summa finansiella poster		**−611 550**	**−641 286**
Resultat efter finansiella poster		**959 551**	**1 332 963**
Årets resultat		**959 551**	**1 332 963**

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	47 825 171	48 500 528
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 040 261	701 395
Summa materiella anläggningstillgångar		**48 865 431**	**49 201 923**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	Not 11	190 500	190 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**190 500**	**190 500**
Summa anläggningstillgångar		**49 055 931**	**49 392 423**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 675	19 885
Övriga fordringar	Not 12	152 867	18 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	434 099	382 288
Summa kortfristiga fordringar		**595 641**	**420 177**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 788 326	1 506 800
Summa kassa och bank		**1 788 326**	**1 506 800**
Summa omsättningstillgångar		**2 383 966**	**1 926 976**
Summa tillgångar		**51 439 898**	**51 319 399**

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 741 433	1 741 433
Fond för yttre underhåll		5 694 673	5 128 304
Summa bundet eget kapital		**7 436 106**	**6 869 737**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 504 957	6 738 363
Årets resultat		959 551	1 332 963
Summa fritt eget kapital		**8 464 508**	**8 071 326**
Summa eget kapital		**15 900 614**	**14 941 063**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 954 000	33 261 000
Summa långfristiga skulder		**29 954 000**	**33 261 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 307 000	1 482 000
Leverantörsskulder	Not 16	552 745	41 433
Övriga skulder	Not 17	948 474	951 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	777 064	642 025
Summa kortfristiga skulder		**5 585 283**	**3 117 336**
Summa eget kapital och skulder		**51 439 898**	**51 319 399**

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 571 101	1 974 249
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 947 033	1 826 966
Utdelningar	16 536	16 282
	3 534 670	**3 817 497**
Erhållen ränta	17 656	40 486
Erlagd ränta	−667 507	−705 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 884 819**	**3 152 365**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−161 264	36 167
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	650 512	−391 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 374 067**	**2 796 628**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−1 095 656	−603 879
Investeringar i inventarier	−514 885	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−1 610 542**	**−603 879**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 482 000	−1 482 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 482 000**	**−1 482 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	281 526	710 748
Likvida medel vid årets början	1 506 800	796 051
Likvida medel vid årets slut	1 788 326	1 506 800
Kassa och Bank BR	**1 788 326**	**1 506 800**

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	40 år
Stomme och grund	Linjär	90 år
Värme	Linjär	28 år
Sanitet VVS	Linjär	50 år
El	Linjär	60 år
Fasad	Linjär	60 år
Fönster	Linjär	70 år
Yttertak	Linjär	65 år
Ventilation	Linjär	35 år
Snörasskydd	Linjär	Färdigavskriven
Standardförbättring, fönsterbyte	Linjär	40 år
Ny plantering	Linjär	15 år
Markanläggning, Lekplats	Linjär	20 år
Lekplats	Linjär	15 år

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Nya garage	Linjär	40 år
Inventarier	Linjär	5-10 år
Dränering	Linjär	30 år
Luftvärmepumpar	Linjär	15 år
Laddboxar	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Komponentavskrivning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 097 140	6 912 863
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−260 260	−260 260
Hyror, lokaler	49 380	45 180
Hyror, garage	522 000	526 774
Hyror, p-platser	37 800	37 800
Hyror, övriga	200	900
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−360	−1 056
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−25 496	−22 225
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	−824
Elavgifter	34 754	2 515
Övriga lokalintäkter	10 100	9 100
Övriga ersättningar	34 232	45 656
Summa nettoomsättning	**7 499 490**	**7 296 423**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	3 542	3 482
Övriga rörelseintäkter	1 134	13 717
Summa övriga rörelseintäkter	**4 676**	**17 199**

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−53 631	−251 304
Reparationer	−421 397	−313 470
Självrisk	0	−6 018
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−596 401	−587 613
Försäkringspremier	−181 912	−177 368
Kabel- och digital-TV	−79 128	−72 411
Återbäring från Riksbyggen	2 400	800
Systematiskt brandskyddsarbete	−7 168	−3 944
Serviceavtal	−76 333	−4 176
Obligatoriska besiktningar	−151 750	0
Bevakningskostnader	−28 918	−22 599
Snö- och halkbekämpning	−79 800	−72 137
Förbrukningsinventarier	−50 567	-18 339
Förbrukningsmaterial	-63 656	-7 625
Fordons- och maskinkostnader	−369	−3 865
Vatten	−615 275	−485 375
Fastighetsel	−174 963	−161 563
Sophantering och återvinning	−165 220	−151 193
Förvaltningsarvode drift	−10 713	−28 862
Summa driftskostnader	**−2 754 799**	**−2 367 061**

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−713 210	−710 594
IT-kostnader	−4 487	−16 437
Arvode, yrkesrevisorer	−30 233	−32 575
Övriga förvaltningskostnader	−102 558	−54 163
Kreditupplysningar	−6 414	−2 184
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−16 170	−26 597
Representation	−795	0
Kontorsmateriel	−6 970	−144
Telefon och porto	−2 993	−6 339
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−180	0
Medlems- och föreningsavgifter	−5 969	−5 969
Bankkostnader	−7 590	−6 327
Summa övriga externa kostnader	**−897 569**	**−861 328**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	−91 315	−59 978
Styrelsearvoden	−126 638	−126 940
Sammanträdesarvoden	−26 500	−26 500
Övriga ersättningar	−4 041	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−5 500	−3 000
Pensionskostnader	−3 897	−2 560
Övriga personalkostnader	0	−300
Sociala kostnader	−75 773	−64 741
Summa personalkostnader	**−333 664**	**−284 019**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 520 938	−1 451 100
Avskrivning Markanläggningar	−250 076	−250 076
Avskrivning Maskiner och inventarier	−114 088	−119 638
Avskrivning Installationer	−61 932	−6 152
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 947 033**	**−1 826 966**

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	16 536	16 282
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**16 536**	**16 282**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	71 729 224	71 125 345
Mark	109 350	109 350
Markanläggning	4 072 545	4 072 545
	75 911 119	**75 307 240**
Årets anskaffningar		
Dränering	476 456	216 215
Luftvärmepumpar	562 500	387 664
Uppsäkring el laddboxar	56 700	0
	1 095 656	**603 879**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**77 006 775**	**75 911 119**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−26 766 092	−25 314 993
Markanläggning	−644 498	-394 422
	−27 410 590	**−25 709 415**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 520 938	−1 451 100
Årets avskrivning markanläggningar	−250 076	−250 076
	-1 771 014	**-1 701 176**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−29 181 604**	**-27 410 591**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**47 825 171**	**48 500 528**

Totalt taxeringsvärde	**117 268 000**	**113 266 000**
varav byggnader	95 213 000	83 126 000
varav mark	22 055 000	30 140 000

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 216 466	1 334 194
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 216 466**	**1 334 194**
Årets anskaffning		
Laddboxar/stolpar	514 885	0
	514 885	
Avyttring och utrangeringar		
Inventarier	0	-117 728
	0	**-117 728**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 731 351**	**1 216 466**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-515 071	-507 009
	-515 071	**-507 009**
Årets avskrivningar		
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-176 019	- 125 790
	-176 019	**-125 790**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Inventarier	0	117 782
	0	**117 782**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-691 090**	**-515 071**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 040 261**	**701 395**

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	190 500	190 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**190 500**	**190 500**

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	1 142	9 930
Skattekonto	8 829	8 074
Momsfordringar	142 896	0
Summa övriga fordringar	**152 867**	**18 004**

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 200	0
Förutbetalda försäkringspremier	198 246	181 912
Förutbetalda driftkostnader	6 529	6 229
Förutbetalt förvaltningsarvode	182 558	175 753
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 619	18 394
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 946	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**434 099**	**382 288**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	705 594	1 055 594
Företagskonto	11 144	30 734
Transaktionskonto	1 071 587	420 472
Summa kassa och bank	**1 788 326**	**1 506 800**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	33 261 000	34 743 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 482 000	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 825 000	−1 482 000
Långfristig skuld vid årets slut	**29 954 000**	**33 261 000**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,09%	2026-05-25	3 225 000,00	0,00	700 000,00	2 525 000,00
SWEDBANK	1,17%	2027-09-24	12 575 000,00	0,00	50 000,00	12 525 000,00
SWEDBANK	3,30%	2029-05-11	5 318 000,00	0,00	232 000,00	5 086 000,00
SWEDBANK	1,85%	2032-01-23	13 625 000,00	0,00	500 000,00	13 125 000,00
Summa			**34 743 000,00**	**0,00**	**1 482 000,00**	**33 261 000,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 482 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 5 928 000 kr. Resterande skuld 25 851 000 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	469 745	36 554
Ej reskontraförda leverantörsskulder	83 000	4 879
Summa leverantörsskulder	**552 745**	**41 433**

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	937 174	948 101
Skuld för moms	11 300	2 550
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 228
Summa övriga skulder	**948 474**	**951 879**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	105 950	113 515
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	48 553
Upplupna elkostnader	15 019	17 995
Upplupna revisionsarvoden	28 500	28 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 400	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 125	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	604 070	433 462
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**777 064**	**642 025**

Not 19 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	42 351 000	42 351 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-18

Vänersborg och datum som framgår av vår elektroniska signatur

Mia Westerblad	Madelene Jarske
Johan Erlandsson	Hamsa Ahmed
Michael Edlund ersättare för Annica Söderström	Lars Palm
Urban Jansson	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Joakim Andersson Auktoriserad revisor Concentra Revision AB	Charlotte Milton Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557578483543 Signed MW, JE, MJ, HA, LP, ME, UJ, CM, JA

Verification

Document ID 09222115557578483543

Document

Årsredovisning
Main document
24 pages
Initiated on 2026-05-19 14:24:41 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)
Finalised on 2026-05-20 15:46:50 CEST (+0200)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)
Riksbyggen
dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Mia Westerblad (MW)
westerblad@hotmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "MIA WESTERBLAD"
Signed 2026-05-19 16:16:59 CEST (+0200)

Johan Erlandsson (JE)
johan_e_85@hotmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "JOHAN ERLANDSSON"
Signed 2026-05-19 18:45:23 CEST (+0200)

Madelene Jarske (MJ)
jarske@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Annica Madelene Jarske"
Signed 2026-05-19 19:40:43 CEST (+0200)

Hamsa Ahmed (HA)
hamsa_taher@hotmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "HAMSA TAHER AHMED"
Signed 2026-05-19 19:46:24 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Document ID 09222115557578483543

Lars Palm (LP)
lars_palm@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS RÅGER INGEMAR PALM"
Signed 2026-05-19 15:32:39 CEST (+0200)

Michael Edlund (ME)
mickearm@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MICHAEL EDLUND"
Signed 2026-05-19 16:18:51 CEST (+0200)

Urban Jansson (UJ)
urban.jansson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "URBAN JANSSON"
Signed 2026-05-20 09:33:37 CEST (+0200)

Charlotte Milton (CM)
charlotte.milton99@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Maria Charlotte Milton Skatz"
Signed 2026-05-20 15:46:50 CEST (+0200)

Joakim Andersson (JA)
joakim.andersson@concentra.se



The name returned by Swedish BankID was "Joakim Hans Gustav Andersson"
Signed 2026-05-20 15:43:38 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557578483543

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



concentra revision

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 räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-28 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar
Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d0cd0fb-2e89-4e0e-a6e5-f2dd813f9f2f
visma sign
www.vismasign.com

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halleskogen för räkenskapsåret 2025 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 revisorssed i Sverige och 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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d0cd0fb-2e89-4e0e-a6e5-f2dd813f9f2f
visma sign
www.vismasign.com

- 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 vi 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 vår professionella 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.

Trollhättan och Vargön den dag som framgår av elektronisk signatur

Concentra Revision AB

Joakim Andersson
Auktoriserad revisor

Charlotte Milton
Förtroendevald revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d0cd0fb-2e89-4e0e-a6e5-f2dd813f9f2f

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Joakim Hans Gustav Andersson
395a7f27-8550-484a-a0c7-28f07c5d38a4 - 2026-05-20 16:37:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4f0f0411-e0ed-4eca-a3ce-4573c4b0bf75 - SE

Maria Charlotte Milton Skatz
f64e0cad-9a48-450a-9f33-c6c56777231b - 2026-05-20 16:39:53 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 77131ec4-05c1-4b29-849a-3261ed496488 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d0cd0fb-2e89-4e0e-a6e5-f2dd813f9f2f

visma sign
www.vismasign.com

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 skuldtyngd 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 20,6 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.

RBF Halleskogen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Halleskogen 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

Riksbyggen
Rum för hela livet