

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Höganäshus nr 2  
Org nr: 7430002100





## § 59 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

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



---

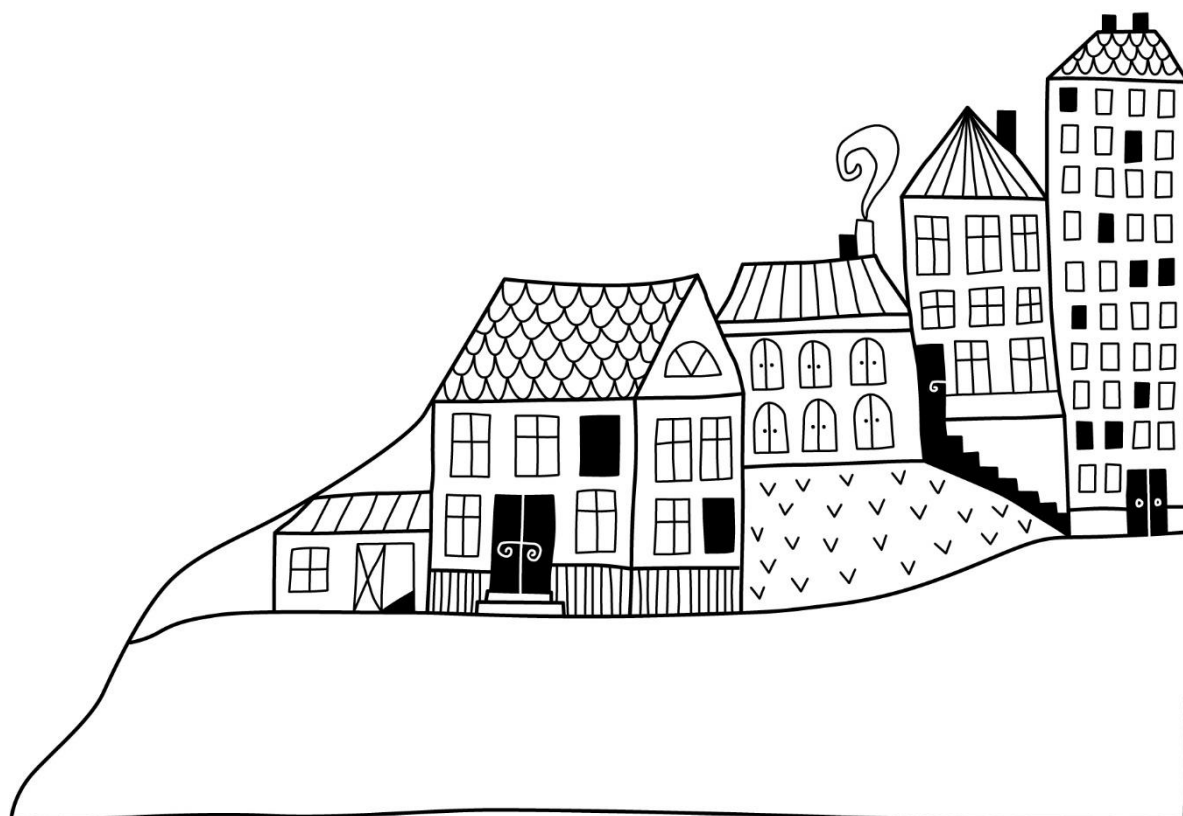
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Höganäshus nr 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-09-01 till 2022-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registerades 1956-10-31. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1956-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-25.

Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående, främst beroende på minskade kostnader för underhåll.

Årets resultat jämfört med budget är 10 tkr högre. Avvikelsen beror främst på minskade kostnader för underhåll där även en försäkringsersättning ingår.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 49% till 420%.

I resultatet ingår avskrivningar med 146 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 215 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lyran 21 i Höganäs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 21 lägenheter och 6 lokaler uppförd. Byggnaden är uppförd 1959. Fastighetens adress är Storgatan 53-57 i Höganäs.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>	<b>Kommentar</b>
1 rum och kokvrå	3	
1 rum och kök	3	
2 rum och kök	9	
3 rum och kök	6	

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>	<b>Kommentar</b>
Antal lokaler	6	
Antal p-platser	18	

Total tomtarea 2 226 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 221 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 513 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 16 997 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 256 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,53 % av föreningens nettoomsättning.

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

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Luleå Energi AB	Elförsörjning
ComHem AB	Kabel-TV

## 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 69 tkr och planerat underhåll för 15 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021 och visar på ett underhållsbehov på 2,38 miljoner för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 238 tkr (137 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 383 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2004	Samt badrumsrenovering
Fjärrvärmeinstallation	2006	Konvertering från gas
Takrenovering	2008	Delar av tak
Värmeslinga under takfot	2011	Förhindra isbildning och snöras
Målning	2018	
Huskropp utvändigt	2019	
Markytor	2019	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Övrigt underhåll	15 186

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Svensson	Ordförande	2022
Amanda Petersson	Sekreterare 1	2022
Bodil Eriksson	Vice ordförande	2022
Annika Labunski	Ledamot Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Bogren	Suppleant	2022
Stefan Christensen	Suppleant	2022
Kirstina Persson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Anders Callert	Auktoriserad revisor

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-09-01 då den höjdes med 2 %.

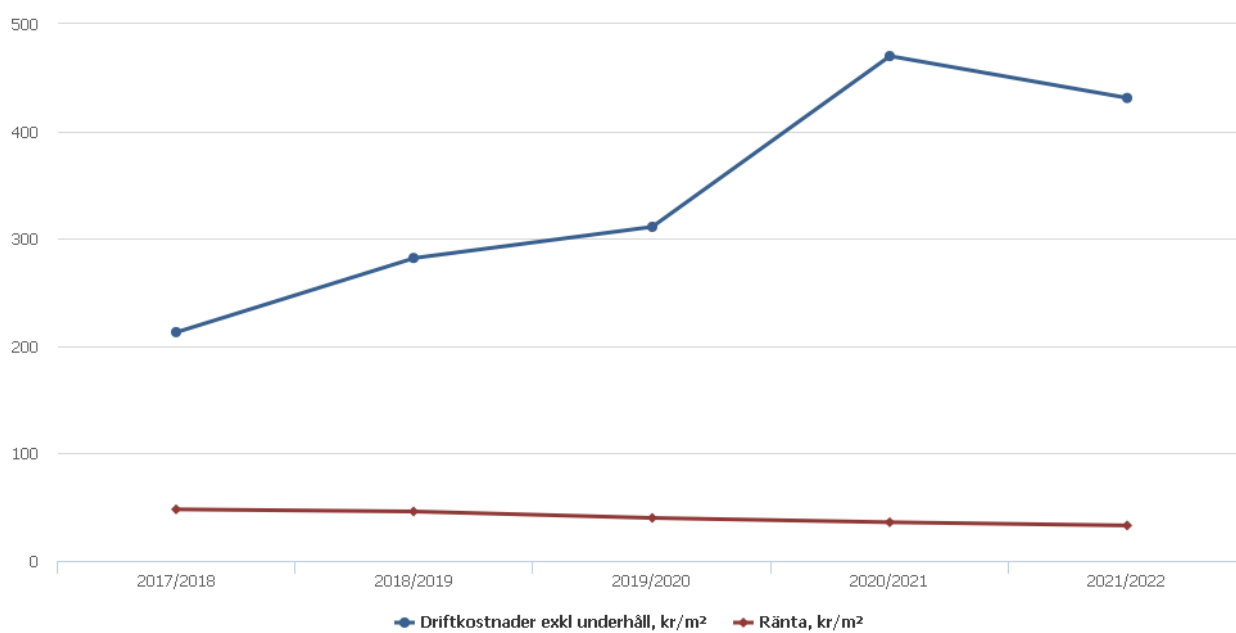
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2022-09-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 656 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	1 189	1 166	1 110	1 098	1 099
Årets resultat	69	-109	1	-86	-11
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-499	-119	14	-23	52
Balansomslutning	4 935	4 907	5 130	5 322	5 412
Soliditet %	14	12	14	13	15
Likviditet %	420	49	415	304	400
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	656	643	612	612	612
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	431	470	311	282	213
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	33	36	40	46	48
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	852	478	440	367	384
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 369	2 413	2 470	2 528	2 586



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 800	0	0	828 709	-159 063	-109 213
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-109 213	109 213
Reservering underhållsfond				664 000	-664 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-15 186	15 186	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						69 286
<b>Vid årets slut</b>	<b>47 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 477 523</b>	<b>-917 090</b>	<b>69 286</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-268 277
Årets resultat	69 286
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-664 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 186
<b>Summa</b>	<b>-847 805</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 847 805</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 189 223	1 165 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 237	19 270
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 217 460</b>	<b>1 185 206</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-762 720	-903 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 035	-171 881
Personalkostnader	Not 6	-13 497	-13 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-145 633	-145 634
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 091 886</b>	<b>-1 234 184</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>125 574</b>	<b>-48 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 024	3 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 105	2 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 417	-65 266
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56 288</b>	<b>-60 235</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>69 286</b>	<b>-109 213</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>69 286</b>	<b>-109 213</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	3 857 833	4 003 466
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 857 833</b>	<b>4 003 466</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	31 500	31 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 500</b>	<b>31 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 889 333</b>	<b>4 034 966</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		27 196	8 925
Övriga fordringar	Not 11	204 608	168 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	36 388	36 171
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>268 192</b>	<b>213 427</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	777 979	658 251
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>777 979</b>	<b>658 251</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 046 171</b>	<b>871 678</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 935 504</b>	<b>4 906 644</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	47 800	47 800	
Fond för yttre underhåll	1 477 524	828 709	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 525 324</b>	<b>876 509</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-917 091	-159 063	
Årets resultat	69 286	-109 213	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-847 805</b>	<b>-268 277</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>677 519</b>	<b>608 233</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 008 700	2 513 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 008 700</b>	<b>2 513 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	100 000	1 670 000
Leverantörsskulder		21 944	13 438
Övriga skulder	Not 15	7 780	8 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	119 561	92 356
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>249 285</b>	<b>1 784 711</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 935 504</b>	<b>4 906 644</b>

# 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
Takomläggning	Linjär	30
Stam och badrumsrenovering	Linjär	50
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	15
Värmeslinga takfot/suprör	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	800 640	784 944
Årsavgifter, lokaler	360 779	353 688
Hyror, lokaler	6 336	6 336
Hyror, p-platser	21 600	21 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-804	-804
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-500
Bränsleavgifter, bostäder	672	672
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 189 223</b>	<b>1 165 936</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Kabel-tv-avgifter	5 796	5 796
Övriga ersättningar	9 332	1 663
Fakturerade kostnader	0	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Övriga rörelseintäkter	13 110	9 833
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>28 237</b>	<b>19 270</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Underhåll	-15 186	-88 919
Reparationer	-68 845	-81 396
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 199	-65 419
Försäkringspremier	-23 058	-21 623
Kabel- och digital-TV	-41 372	-37 087
Återbäring från Riksbyggen	4 800	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 073	-900
Obligatoriska besiktningar	-23 294	0
Snö- och halkbekämpning	-18 258	-21 795
Drift och förbrukning, övrigt	0	-6 250
Förbrukningsinventarier	-6 017	-12 785
Vatten	-37 955	-44 484
Fastighetsel	-33 687	-31 036
Uppvärmning	-171 281	-169 781
Sophantering och återvinning	-38 318	-34 133
Förvaltningsarvode drift	-224 978	-291 762
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-762 720</b>	<b>-903 669</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-131 510	-147 647
IT-kostnader	-4 703	-2 616
Arvode, yrkesrevisorer	-5 063	-4 973
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 025
Kreditupplysningar	-4 088	-946
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 331	-1 190
Representation	-4 557	-400
Kontorsmateriel	-1 796	-2 578
Telefon och porto	-5 524	-6 592
Medlems- och föreningsavgifter	-1 365	-1 365
Bankkostnader	-2 100	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-170 035</b>	<b>-171 881</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Styrelsearvoden	-13 000	-13 000
Sociala kostnader	-497	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-13 497</b>	<b>-13 000</b>

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

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Avskrivningar tillkommande utgifter	-145 633	-145 634
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-145 633</b>	<b>-145 634</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 024	3 024
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 024</b>	<b>3 024</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 543 587	1 543 587
Mark	268 533	268 533
Tillkommande utgifter	6 343 875	6 343 875
	<b>8 155 995</b>	<b>8 155 995</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 155 995</b>	<b>8 155 995</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-1 543 587	-1 543 587
Tillkommande utgifter	-2 608 942	-2 463 307
	<b>-4 152 529</b>	<b>-4 006 894</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-145 634	-145 634
	<b>-145 634</b>	<b>-145 634</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-4 298 163</b>	<b>-4 152 528</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	268 533	268 533
Tillkommande utgifter	3 589 300	3 880 568

**Taxeringsvärden**

Bostäder	9 699 000	9 699 000
Lokaler	2 528 000	2 528 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>12 227 000</b>	<b>12 227 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>8 497 000</i>	<i>8 497 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 730 000</i>	<i>3 730 000</i>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Andra långfristiga fordringar	31 500	31 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>31 500</b>	<b>31 500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Skattefordringar	28 404	21 184
Skattekonto	176 204	147 147
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>204 608</b>	<b>168 331</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	7 766	7 525
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 622	25 308
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 338
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>36 388</b>	<b>36 171</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	407 958	406 738
Transaktionskonto	369 021	250 514
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>777 979</b>	<b>658 251</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Inteckningslån	4 108 700	4 183 700
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-1 670 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 008 700</b>	<b>2 513 700</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2025-10-24	510 000,00	0,00	75 000,00	435 000,00
SWEDBANK	1,37%	2025-10-24	1 160 000,00	0,00	0,00	1 160 000,00
SWEDBANK	1,23%	2025-10-24	1 291 200,00	0,00	0,00	1 291 200,00
SWEDBANK	1,38%	2028-10-25	1 222 500,00	0,00	0,00	1 222 500,00
<b>Summa</b>			<b>4 183 700,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>4 108 700,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 608 700 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 15 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	7 780	7 780
Mottagna depositioner	0	1 138
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 780</b>	<b>8 918</b>

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	3 600	2 272
Upplupna elkostnader	2 695	2 154
Upplupna vattenavgifter	3 387	3 500
Upplupna värmekostnader	6 658	8 120
Upplupna styrelsearvoden	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 365
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	90 221	61 945
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>119 561</b>	<b>92 356</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	6 283 000	6 283 000

#### Not Eventualförpliktelser

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Styrelsens underskrifter

Höganäs 2022-11-09

Ort och datum



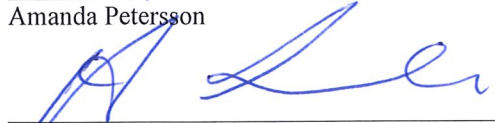
Nils Svensson



Amanda Petersson



Bodil Eriksson



Annika Labunski

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/11-22



Anders Callert

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Höganäshus nr 2 org. nr.743000-2100

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Höganäshus nr 2 för räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Höganäshus nr 2 för räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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<sup>1</sup>, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 9/11 2022

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

---

# 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 obegränsad tid. 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, fastighetservice 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 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.

