

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Helsingborgshus nr 49
Org nr: 7164073509



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 49 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 registrerades 1986-02-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-02

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 82 % till 46 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 82 % till 46 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 424 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 122 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jätten 2 i Helsingborg. På fastigheterna finns 6 byggnader med 53 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Västergårdsgatan 29-63 i Helsingborg. Årets taxeringsvärde är 63 036 000 kr. Föregående års taxeringsvärde är 55 749 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.ok	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
0	20	18	15	53

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	26	26

Total tomtarea	10 886 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 748 m ²
Total bostadsarea	4 748 m ²
Total lokalarea	390 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 390 m²

Årets taxeringsvärde	63 036 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 749 000 kr

Riksbyggen 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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Elförsörjning	Öresundskraft
Kabel-TV	Com Hem AB

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 264 tkr och planerat underhåll för 312 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 62 839 tkr för de närmaste 60 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 047 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 960 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Materialinköp	2015-2016	Utgifter material
Bostäder	2015-2016	Ytterdörrar
Lokaler	2015-2016	
Gemensamma utrymme	2015-2016	Torkskåp
Installationer	2015-2016	OVK, fläktmotorer
Huskropp utvändigt	2015-2016	Fasadarbeten
Gemensamma utrymmen	2018-2019	
Installationer	2018-2019	Byte av aggregat
Tak och Fasad	2018-2019	Målningsarbete
Markytor	2018-2019	Fundament, stolpe
Gemensamma utrymmen	2018-2019	
Installation och byte av aggregat	2020	
Bostäder	2021	
Gemensamma utrymmen	2021	
Huskropp utvändigt	2021	
Övrigt	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning invändigt	21 838
Tvättstuga (maskiner)	98 563
Installationer (ellås samt ventilation)	20 015
Takarbete	12 111
Plåtning och målning	152 325
Rörligt arvode	6 928

Planerat underhåll

	År
Fiberinstallation	2022
Asfaltering samt linjemålning	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Håkansson	Ordförande	2023
Gilla Olsson	Sekreterare	2022
Amer Farhat	Vice ordförande	2022
Therese Ekman	Ledamot Riksbyggen	Avgått
Dalida Sabotic	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mohammad Mustapha	Suppleant	2022
Quoc Nhi Truong	Suppleant	2023
Emil Mollestam	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Lindberg	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-09-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften från och med 2022-09-01 med 2 %.

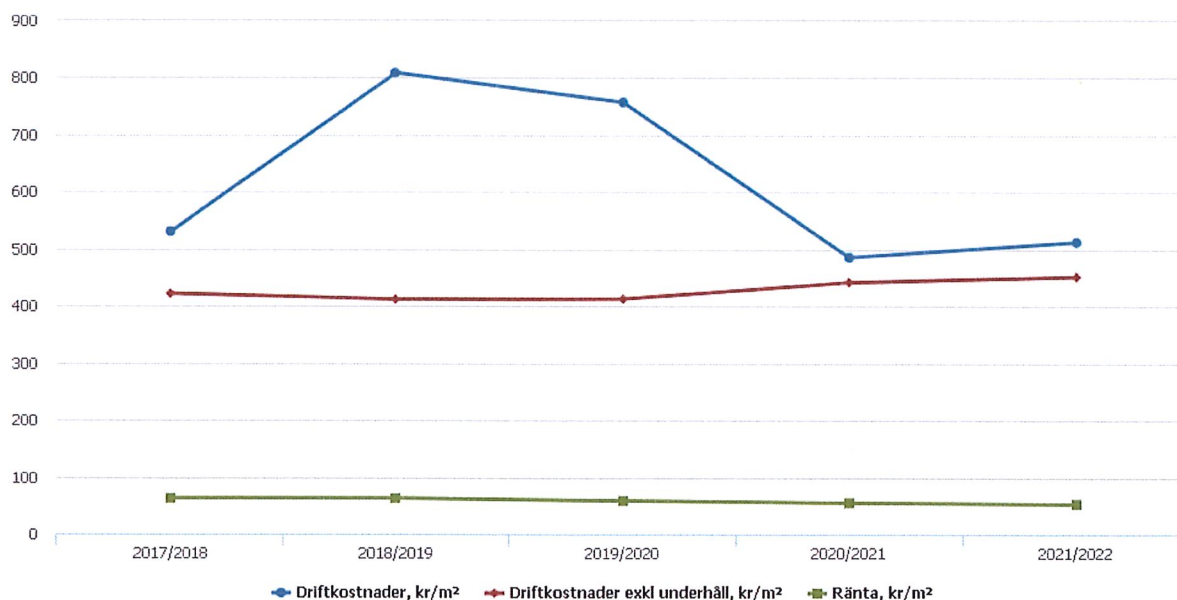
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 861 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 182	4 181	4 137	4 112	4 074
Resultat efter finansiella poster	698	672	-775	-1 109	314
Årets resultat	698	625	-775	-1 161	314
Resultat exklusive avskrivningar	1 122	1 089	-359	-748	720
Soliditet %	33	33	31	32	24
Likviditet %	46	82	22	19	698
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	861	861	861	836	836
Driftkostnader, kr/m ²	514	478	758	809	531
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	454	442	413	412	422
Ränta, kr/m ²	53	55	59	63	63
Lån, kr/m ²	4 760	4 798	4 837	4 875	5 318



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	5 611 970		5 339 000	2 840 406	-2 284 427	672 779
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					672 779	-672 779
Reservering underhållsfond				960 000	-960 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-311 780	311 780	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						697 570
Vid årets slut	5 611 970		5 339 000	3 488 626	-2 259 868	697 570

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 611 648
Årets resultat	697 570
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-960 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	311 780
Summa	-1 562 299

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 562 299**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 182 328	4 181 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	231 476	12 239
Summa rörelseintäkter		4 413 803	4 193 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 641 975	-2 457 988
Övriga externa kostnader	Not 5	-305 045	-285 030
Personalkostnader	Not 6	-67 889	-66 919
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-423 947	-416 820
Summa rörelsekostnader		-3 438 857	-3 226 757
Rörelseresultat		974 947	966 792
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 632	7 632
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 163	4 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-295 171	-306 214
Summa finansiella poster		-277 377	-294 531
Resultat efter finansiella poster		697 570	672 261
Skatter			
Övriga skatter	Not 11	0	518
Årets resultat		697 570	672 779

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	33 211 698	33 606 293
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	74 749	104 101
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	660 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 946 447	33 710 394
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 15	79 500	79 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		79 500	79 500
Summa anläggningstillgångar		34 025 947	33 789 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	2	9 012
Övriga fordringar	Not 17	264 696	242 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	137 921	149 416
Summa kortfristiga fordringar		402 619	400 456
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	4 167 417	3 108 478
Summa kassa och bank		4 167 417	3 108 478
Summa omsättningstillgångar		4 570 036	3 508 934
Summa tillgångar		38 595 983	37 298 828

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 611 970	5 611 970
Uppskrivningsfond		5 339 000	5 339 000
Fond för yttre underhåll		3 488 627	2 840 406
Summa bundet eget kapital		14 439 596	13 791 376
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 259 869	-2 284 427
Årets resultat		697 570	672 779
Summa fritt eget kapital		-1 562 299	-1 611 648
Summa eget kapital		12 877 298	12 179 728
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	15 718 000	20 847 738
Summa långfristiga skulder		15 718 000	20 847 738
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	8 738 997	3 806 927
Leverantörsskulder	Not 21	605 693	99 725
Övriga skulder	Not 22	30 838	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	625 157	364 710
Summa kortfristiga skulder		10 000 685	4 271 362
Summa eget kapital och skulder		38 595 983	37 298 828

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	30
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 086 936	4 086 936
Hyrer, garage	77 992	77 992
Hyrer, p-platser	18 300	18 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 008
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-900	-910
Summa nettoomsättning	4 182 328	4 181 310

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga lokalintäkter	4 000	0
Övriga ersättningar	9 144	11 382
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Övriga rörelseintäkter	119 273	860
Försäkringsersättningar	99 062	0
Summa övriga rörelseintäkter	231 476	12 239

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-311 780	-184 606
Reparationer	-263 985	-85 947
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-184 512	-170 692
Försäkringspremier	-64 877	-60 841
Kabel- och digital-TV	-73 731	-72 381
Återbäring från Riksbyggen	13 500	12 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 970	-10 372
Serviceavtal	-2 354	-21 199
Obligatoriska besiktningar	-89 184	-63 583
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-997
Snö- och halkbekämpning	-26 550	-38 609
Statuskontroll	-10 570	-20 697
Förbrukningsinventarier	-20 710	-13 396
Vatten	-156 705	-298 442
Fastighetsel	-175 695	-147 645
Uppvärmning	-468 171	-480 775
Sophantering och återvinning	-112 763	-117 620
Förvaltningsarvode drift	-679 916	-682 785
Summa driftskostnader	-2 641 975	-2 457 988

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-268 768	-239 810
Arvode, yrkesrevisorer	-11 500	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-1 309	-3 452
Kreditupplysningar	-1 914	-574
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 231	-12 346
Kontorsmateriel	-4 240	-4 141
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-27	-8 838
Medlems- och föreningsavgifter	-2 297	-3 445
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-4 659	0
Summa övriga externa kostnader	-305 045	-285 030

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-21 500	-21 500
Sammanträdesarvoden	-29 426	-27 420
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-14 963	-15 999
Summa personalkostnader	-67 889	-66 919

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-372 595	-372 595
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 000	-22 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-29 352	-22 225
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-423 947	-416 820

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 632	7 632
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 632	7 632

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 991	4 047
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	172	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 163	4 051

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-270 600	-281 411
Övriga finansiella kostnader	-24 571	-24 803
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-295 171	-306 214

Not 11 Övriga skatter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Skatt på grund av ändrad taxering	0	518
Summa övriga skatter	0	518

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	50 020 889	50 020 889
Mark	2 154 000	2 154 000
Anslutningsavgifter	660 000	660 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 834 889	52 834 889
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 313 596	-23 941 001
Tillkommande utgifter	-254 000	-232 000
	-24 567 596	-24 173 001
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-372 595	-372 595
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 000	-22 000
	-394 595	-394 595
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 962 191	-24 567 596
Akkumulerade uppskrivningar mark		
Uppskrivning mark	5 339 000	5 339 000
	5 339 000	5 339 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 211 698	33 606 293
Byggnader	25 334 698	25 707 292
Mark	2 154 000	7 493 000
Tillkommande utgifter	384 000	406 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	46 873 000	40 171 000
Mark	16 163 000	15 578 000
Totalt taxeringsvärde	63 036 000	55 749 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	186 260	147 386
	186 260	147 386
Årets anskaffningar		
Torktumlare	0	38 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	186 260	186 260
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättutrustning	-82 159	-59 934
	-82 159	-59 934
Årets avskrivningar		
Tvättutrustning	-29 352	-22 225
	-29 352	-22 225
Ackumulerade avskrivningar		
Tvättutrustning	-111 512	-59 934
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-111 512	-82 159
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 749	104 101

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Fiberinstallation	660 000	0
Vid årets slut	660 000	0

Not 15 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening	79 500	79 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	79 500	79 500

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	2	295
Kundfordringar	0	8 717
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2	9 012

B

Not 17 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	5 403	19 223
Skattekonto	259 293	222 805
Summa övriga fordringar	264 696	242 028

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 965	2 700
Förutbetalda försäkringspremier	21 852	21 174
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 190	79 449
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 118	24 182
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 796	21 910
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 921	149 416

Not 19 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	2 156 448	1 351 722
Transaktionskonto	2 010 969	1 756 755
Summa kassa och bank	4 167 417	3 108 478

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	24 456 997	24 654 665
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 738 997	-3 806 927
Långfristig skuld vid årets slut	15 718 000	20 847 738

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,911%	2022-10-28**	3 806 927,00	0,00	197 668,00	3 609 259,00
SWEDBANK	0,97%	2023-06-21	5 129 738,00	0,00	0,00	5 129 738,00
SWEDBANK	1,27%	2024-03-25	8 218 000,00	0,00	0,00	8 218 000,00
SWEDBANK	1,16%	2026-05-25	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
Summa			24 654 665,00	0,00	197 668,00	24 456 997,00

*Senast kända räntesatser

**Rörlig ränta, 3 mån.

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2023 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2-regelverket.

Not 21 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	605 693	99 725
Summa leverantörsskulder	605 693	99 725

Not 22 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	30 838	0
Summa övriga skulder	30 838	0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	34 212	31 614
Upplupna driftskostnader	20 313	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	161 505	0
Upplupna elkostnader	14 230	11 382
Upplupna värmekostnader	9 823	10 816
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 000	3 445
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	675	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 399	307 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	625 157	364 710

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	48 201 000	48 201 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2022-11-09

Ort och datum

Jessica Håkansson

Jessica Håkansson

Gilla Olsson

Gilla Olsson

Amer Farhat

Amer Farhat

Dalida Sabotic

Dalida Sabotic

Vår revisionsberättelse har lämnats

9/11-2022

KPMG AB

Per Jacobsson

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Helsingborgshus nr 49

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Helsingborgshus nr 49 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Helsingborgshus nr 49, org. nr 716407-3509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus nr 49 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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.
- 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.

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 RBF Helsingborgshus nr 49 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

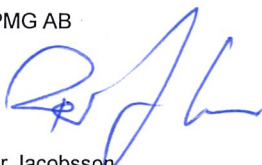
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Helsingborg den

9/11-2022

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor