

# Årsredovisning

Riksbyggen BRF  
Helsingborgshus nr 19  
Org nr: 743000-3504

2022-09-01 – 2023-08-31





---

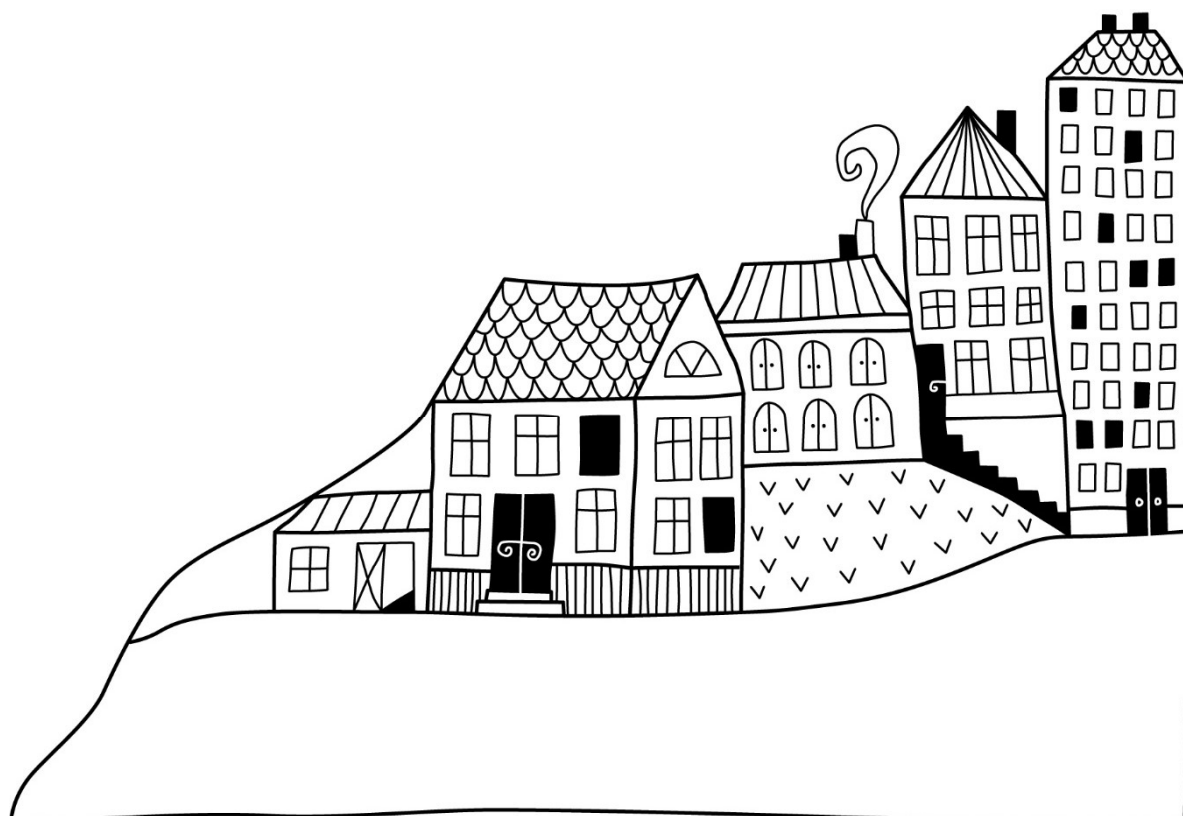
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 19 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela tusentals 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 Helsingborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-21.

Årets resultat blev ett underskott på 1 896 856 kr. Detta beror främst på högre avskrivningar och högre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på bland annat högre el- och uppvärmningskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 7 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 299 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 404 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockrosen 1 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 216 st lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1975. Fastigheternas adress är Sockengatan 2-12 i Helsingborg.

## Folksam

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



**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
2 rum och kokvrå	24
2 rum och kök	48
3 rum och kök	120
4 rum och kök	24

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal garage	113
Antal p-platser	174
MC-/Mopedgarage	10

Total tomtarea	35 104 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	15 124 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	207 330 tkr
Föregående års taxeringsvärde	207 330 tkr

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:**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Elhandel	Luleå Energi AB
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Skadedjursavtal	Anticimex



## 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 521 tkr och planerat underhåll för 1 011 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 uppdaterades senast 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 694 tkr per år för de närmaste 30 åren.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2008	Samtliga lägenheter
Installation av elmätare och jordfelsbrytare	2008	Föreningen betalar nätkostnad, boende för förbrukad hushållsel
Om/nybyggnad lägenhetsförråd	2009	
Huskropp utvändigt, målning mm	2015	
Elinstallationer, byte av utvändiga armaturer	2015	Hela området
Installation stolpbelysning	2019	
Installation av takfläkt	2020	
Installation tvättmaskin	2021	
Byte av takfläkt och DUC	2021	
Byte av leksand	2021	
Byte av takduk	2021	

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer – byte IMD-mätare	35
Huskropp utvändigt – montering kameraskyltar	11
Markytor - lekplatsunderhåll	6
Garage och p-platser – virkesbyte o& målning garagegavlar	724
Övrigt – rörligt arvode	235

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte säkerhetsdörrar	2024	
Byte termostatventiler	2024	
Omläggning asfalt	2024	



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anthony Wiseman	Ordförande	2023
Camilo Amerise	Ledamot	2023
Daniel Sreckovic	Ledamot	2024
Leif Christiansen	Ledamot	2024
Vassilis Dermatas	Ledamot	2024
Åsa Bexvall	Ledamot	2024
Kirstina Persson	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Olivera Karac	Suppleant	2024
Vera Rojas Lopez	Suppleant	2024
Adam Pettersson	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Jan Weidenhielm	Förtroendevald revisor	2023
Tobias Lundgren	Förtroendevald revisorssuppleant	2023
Jessy Patel	Valberedning	2023
Birgitta Borgkvist	Valberedning	2023

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 286 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 286 personer.

Föreningen ändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 9% fr.o.m. 2023-09-01.

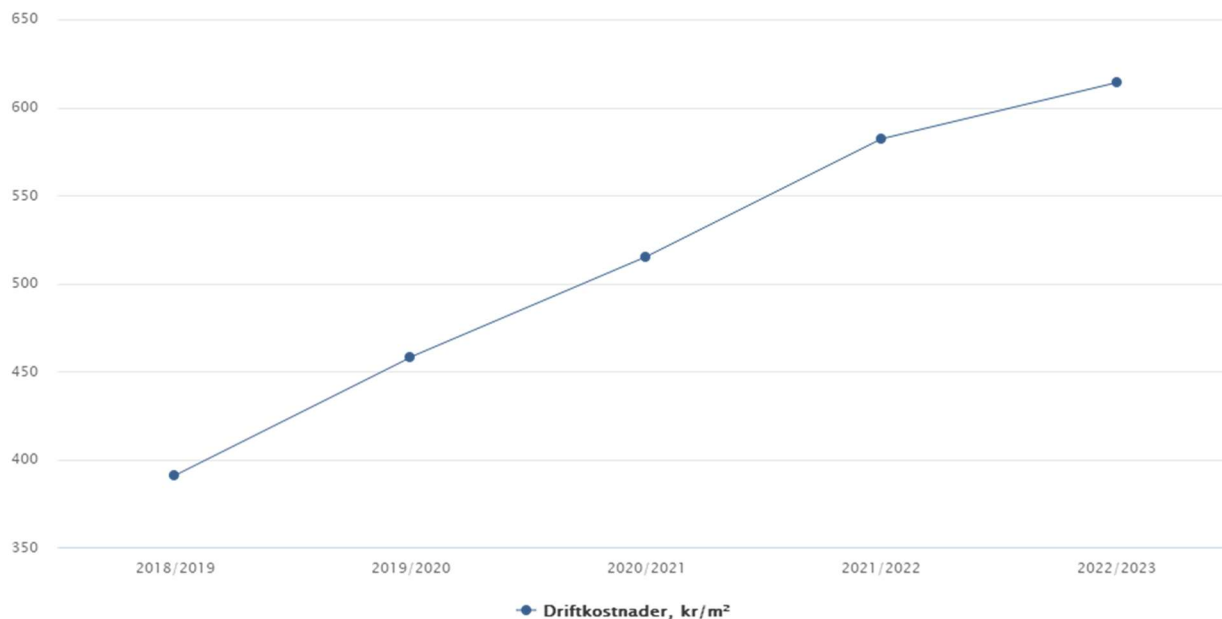
Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 777 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	12 732	12 562	12 552	12 347	11 977
Årets resultat	-1 896	573	2 696	2 882	3 277
Soliditet %	28	35	43	49	44
Likviditet %	16	44	864	591	230
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	777	765	765	752	729
Driftkostnader, kr/m²	614	582	515	458	391
Lån, kr/m²	5 710	4 409	2 860	2 232	2 056

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 tkr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 099	0	0	2 578	32 480	573
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					573	-573
Reservering underhållsfond				1 629	-1 629	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 011	1 011	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 896
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 196</b>	<b>32 435</b>	<b>-1 896</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i tkr

Balanserat resultat	33 054
Årets resultat	-1 896
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 629
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 011
<b>Summa</b>	<b>30 540</b>

Styrelsen  
föreslår följande  
disposition till  
årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i tkr**

**30 540**

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



# Resultaträkning

Belopp i tkr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 732	12 562
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143	127
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 875</b>	<b>12 688</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 289	-8 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 199	-1 190
Personalkostnader	Not 6	-214	-145
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 299	-1 118
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-37	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 039</b>	<b>-11 246</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-164</b>	<b>1 443</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	74	357
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	46	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 852	-1 236
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 732</b>	<b>-869</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 896</b>	<b>573</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 896</b>	<b>573</b>



# Balansräkning

Belopp i tkr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	94 110	95 480
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	60	81
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	20 543	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>114 713</b>	<b>95 561</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 15	3 716	3 716
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 716</b>	<b>3 716</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>118 429</b>	<b>99 277</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	11
Övriga fordringar		-2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	514	450
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>514</b>	<b>461</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 997	5 519
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 997</b>	<b>5 519</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 511</b>	<b>5 981</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>123 939</b>	<b>105 258</b>



# Balansräkning

Belopp i tkr	2023-08-31	2022-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	1 099	1 099	
Fond för yttre underhåll	3 197	2 578	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>4 295</strong>	<strong>3 677</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	32 435	32 480	
Årets resultat	-1 896	573	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>30 540</strong>	<strong>33 054</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>34 835</strong>	<strong>36 731</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	54 483	54 690
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>54 483</strong>	<strong>54 690</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 878	11 985
Leverantörsskulder		876	347
Skatteskulder		22	14
Övriga skulder		85	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 760	1 382
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>34 622</strong>	<strong>13 837</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>123 939</strong>	<strong>105 258</strong>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### 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

Fastigheten är komponentindelad enligt K3-regelverket

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 754	11 587
Hyror, garage	421	420
Hyror, p-platser	215	212
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22	-30
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-48	-45
Elavgifter	413	417
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 732</b>	<b>12 562</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	50	51
Övriga sidointäkter	62	34
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	0
Övriga rörelseintäkter	31	41
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>143</b>	<b>127</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 011	-841
Reparationer	-521	-1 232
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-387	-371
Försäkringspremier	-222	-203
Kabel- och digital-TV	-240	-238
Återbäring från Riksbyggen	34	40
Systematiskt brandskyddsarbete	-28	-23
Serviceavtal	-108	-96
Obligatoriska besiktningar	-201	-83
Övriga utgifter, köpta tjänster	-68	-65
Snö- och halkbekämpning	-83	-68
Statuskontroll	-92	-88
Drift och förbrukning, övrigt	-63	0
Förbrukningsinventarier	-19	-23
Fordons- och maskinkostnader	-2	0
Vatten	-519	-517
Fastighetsel	-1 610	-1 083
Uppvärmning	-1 614	-1 479
Sophantering och återvinning	-278	-248
Förvaltningsarvode drift	-2 259	-2 173
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-9 289</b>	<b>-8 793</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-984	-957
IT-kostnader	-15	-12
Arvode, yrkesrevisorer	-28	-14
Övriga förvaltningskostnader	-23	-61
Kreditupplysningar	-5	-1
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43	-51
Kontorsmateriel	-19	-18
Telefon och porto	-51	-44
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	-15	-14
Köpta tjänster	-4	0
Bankkostnader	-6	-3
Övriga externa kostnader	-5	-13
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 199</b>	<b>-1 190</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Styrelsearvoden	-81	-67
Sammanträdesarvoden	-85	-35
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6	-9
Övriga personalkostnader	0	0
Sociala kostnader	-42	-34
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-214</b>	<b>-145</b>

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

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 269	-1 017
Avskrivning Markanläggningar	-10	-10
Avskrivning Installationer	-21	-91
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 299</b>	<b>-1 118</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-37	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-37</b>	<b>0</b>



**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	74	357
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>74</b>	<b>357</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	43	10
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	0
Övriga ränteintäkter	0	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>46</b>	<b>10</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 388	-721
Övriga finansiella kostnader	-464	-515
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 852</b>	<b>-1 236</b>





**Not 12 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	107 651	30 970
Mark	4 533	4 533
Markanläggning	50	50
	<b>112 234</b>	<b>35 553</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnad – stambyte	0	74 943
Byggnad – kulvertbyte	0	1 700
Byggnad – tvättstugeutrustning	0	37
Byggnad – entrépartier	945	0
	<b>945</b>	<b>76 680</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-95	0
	<b>-95</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>113 084</b>	<b>112 234</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-16 726	-15 709
Markanläggningar	-27	-17
	<b>-16 753</b>	<b>-15 726</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 269	-1 017
Årets avskrivning markanläggningar	-10	-10
	<b>-2 279</b>	<b>-1 027</b>
Återföring ackumulerade avskrivningar utrangering byggnader	58	0
	<b>58</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-18 974</b>	<b>-16 753</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>94 110</b>	<b>95 480</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	89 564	90 925
Mark	4 533	4 533
Markanläggningar	12	22
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	203 000	203 000
Lokaler	4 330	4 330
	<b>207 330</b>	<b>207 330</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>207 330</b>	<b>207 330</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>144 600</i>	<i>144 600</i>
<i>varav mark</i>	<i>62 730</i>	<i>62 730</i>



**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	229	229
Installationer	1 959	1 959
	<b>2 189</b>	<b>2 189</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 189</b>	<b>2 189</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-229	-229
Installationer	-1 879	-1 788
	<b>-2 108</b>	<b>-2 017</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-21	-91
	<b>-21</b>	<b>-91</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 128</b>	<b>-91</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>61</b>	<b>81</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	61	81

**Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-08-31	2022-08-31
Takbyte och solceller	20 002	0
Byte lekutrustning	540	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 542</b>	<b>0</b>

**Not 15 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-08-31	2022-08-31
7 432 st Garantikapitalbevis i RB:s Intresseförening á 500 kr	3 716	3 716
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>3 716</b>	<b>3 716</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	13	8
Förutbetalda försäkringspremier	77	68
Förutbetalt förvaltningsarvode	260	251
Förutbetald kabel-tv-avgift	20	20
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143	102
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>514</b>	<b>450</b>



**Not 17 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	34	2 013
Transaktionskonto	4 963	3 506
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 997</b>	<b>5 519</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	86 361	66 675
Nästa års amortering och omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 878	-11 985
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>54 483</b>	<b>54 690</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,70%	2023-06-28	1 240 000,00	0,00	200 000,00	1 040 000,00
SWEDBANK	4,94%	2023-11-28	1 870 190,00	0,00	0,00	1 870 190,00
SWEDBANK	4,50%	2023-12-28	2 975 000,00	0,00	100 000,00	2 875 000,00
SWEDBANK	4,38%	2024-03-28	0,00	8 550 000,00	21 375,00	8 528 625,00
SWEDBANK	0,78%	2024-04-25	9 750 000,00	0,00	200 000,00	9 550 000,00
SWEDBANK	1,50%	2024-08-23	5 939 570,00	0,00	150 000,00	5 789 570,00
SWEDBANK	4,54%	2024-08-28	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SWEDBANK	3,97%	2024-11-25	0,00	8 550 000,00	42 750,00	8 507 250,00
SWEDBANK	1,52%	2025-04-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,52%	2025-04-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	4,39%	2025-08-25	3 650 000,00	0,00	200 000,00	3 450 000,00
SWEDBANK	4,08%	2026-06-17	0,00	3 900 000,00	0,00	3 900 000,00
SWEDBANK	0,83%	2026-08-25	9 850 000,00	0,00	200 000,00	9 650 000,00
SWEDBANK	1,09%	2026-11-25	9 900 000,00	0,00	200 000,00	9 700 000,00
<b>Summa</b>			<b>66 674 760,00</b>	<b>21 000 000,00</b>	<b>1 314 125,00</b>	<b>86 360 635,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 7st lån om 31 1 878 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	42	27
Upplupna räntekostnader	273	95
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11	0
Upplupna elkostnader	98	104
Upplupna värmekostnader	40	25
Upplupna styrelsearvoden	172	108
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 124	1 019
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 760</b>	<b>1 382</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	86 766	66 725

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anthony Wiseman

\_\_\_\_\_  
Leif Christiansen

\_\_\_\_\_  
Camilo Amerise

\_\_\_\_\_  
Vassilis Dermatas

\_\_\_\_\_  
Daniel Sreckovic

\_\_\_\_\_  
Åsa Bexvall

\_\_\_\_\_  
Kirstina Persson

### Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Jan Weidenhielm  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557505545182

## Document

Årsredovisning 2022-2023

Main document

26 pages

Initiated on 2023-11-27 09:26:53 CET (+0100) by Nathalie Brink (NB)

Finalised on 2023-11-28 18:37:48 CET (+0100)

## Initiator

Nathalie Brink (NB)

Riksbyggen

nathalie.brink@riksbyggen.se

## Signatories

Anthony Wiseman (AW)

Identified by Swedish BankID as "ANTHONY WISEMAN"

anthony.wiseman47@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANTHONY WISEMAN"

Signed 2023-11-27 16:43:29 CET (+0100)

Camilo Amerise (CA)

Identified by Swedish BankID as "JUAN CAMILO AMERISE"

jc.amerise@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JUAN CAMILO AMERISE"

Signed 2023-11-28 07:42:02 CET (+0100)

Daniel Sreckovic (DS)

Identified by Swedish BankID as "DANIEL SRECKOVIC"

DanielSreckovic@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "DANIEL SRECKOVIC"

Signed 2023-11-27 10:17:21 CET (+0100)

Leif Christiansen (LC)

Identified by Swedish BankID as "Leif Christiansen"

leif.skuggan.christiansen9@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Leif Christiansen"

Signed 2023-11-28 06:52:58 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557505545182

Vassilis Dermatas (VD)

Identified by Swedish BankID as "VASSILIS DERMATAS"  
vasse.2007@hotmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "VASSILIS DERMATAS"  
Signed 2023-11-27 09:33:30 CET (+0100)

Åsa Bexvall (ÅB)

Identified by Swedish BankID as "ÅSA BEXVALL"  
bexvall@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "ÅSA BEXVALL"  
Signed 2023-11-27 14:46:35 CET (+0100)

Kirstina Persson (KP)

Identified by Swedish BankID as "Kirstina Viktoria Persson"  
Kirstina.Persson@riksbyggen.se



---

The name returned by Swedish BankID was "Kirstina Viktoria Persson"  
Signed 2023-11-27 15:20:27 CET (+0100)

Jan Weidenhielm (JW)

Identified by Swedish BankID as "JAN WEIDENHIELM"  
jan.weidenhielm@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "JAN WEIDENHIELM"  
Signed 2023-11-28 08:09:01 CET (+0100)

Per Jacobsson (PJ)

Identified by Swedish BankID as "Per Åke Henning Jakobsson"  
per.jacobsson@kpmg.se



---

The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"  
Signed 2023-11-28 18:37:48 CET (+0100)



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 19, org. nr 743000-3504

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 19 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 BRF Helsingborgshus nr 19 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 2023-11-28

KPMG AB

DocuSigned by:

*Per Jakobsson*

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Jan Weidenhielm

Förtroendevald revisor



**Certificate Of Completion**

Envelope Id: AD4986467AE04DA5BF10B3D7A9D6AC2F	Status: Sent
Subject: Complete with DocuSign: RB.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Per Jacobsson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	per.jacobsson@kpmg.se
	IP Address: 83.249.95.14

**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Per Jacobsson	Location: DocuSign
11/28/2023 6:39:00 PM	per.jacobsson@kpmg.se	

**Signer Events**

Signature	Timestamp
Jan Weidenhielm jan.weidenhielm@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	Sent: 11/28/2023 6:40:42 PM
<b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b> Not Offered via DocuSign	

Per Jakobsson per.jacobsson@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	 <p>D7718E9358564A8...</p>	Sent: 11/28/2023 6:40:41 PM Viewed: 11/28/2023 6:41:21 PM Signed: 11/28/2023 6:41:24 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style	
	Using IP Address: 83.249.95.14	

**Authentication Details**

Identity Verification Details:

- Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
- Workflow Name: DocuSign ID Verification
- Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
- Identification Method: Electronic ID
- Type of Electronic ID: BankID Sweden
- Transaction Unique ID: 712b795b-cd6d-5001-83fc-ffd9ed2d539f
- Country or Region of ID: SE
- Result: Passed
- Performed: 11/28/2023 6:41:12 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp



# Verification

Transaction 09222115557505738149

## Document

**Complete\_with\_DocuSign\_RB (2)**

Main document

4 pages

*Initiated on 2023-11-29 09:36:38 CET (+0100) by Nathalie Brink (NB)*

*Finalised on 2023-11-29 09:39:44 CET (+0100)*

## Initiator

**Nathalie Brink (NB)**

Riksbyggen

*nathalie.brink@riksbyggen.se*

## Signatories

**Jan Weidenhielm (JW)**

*Identified by Swedish BankID as "JAN WEIDENHIELM"*

*jan.weidenhielm@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "JAN WEIDENHIELM"*

*Signed 2023-11-29 09:39:44 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldtynad 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.



---

# Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 19

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 19 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

