

Årsredovisning

RB BRF
Helsingborgshus nr 21
Org nr: 743000-3520

2022-09-01 – 2023-08-31





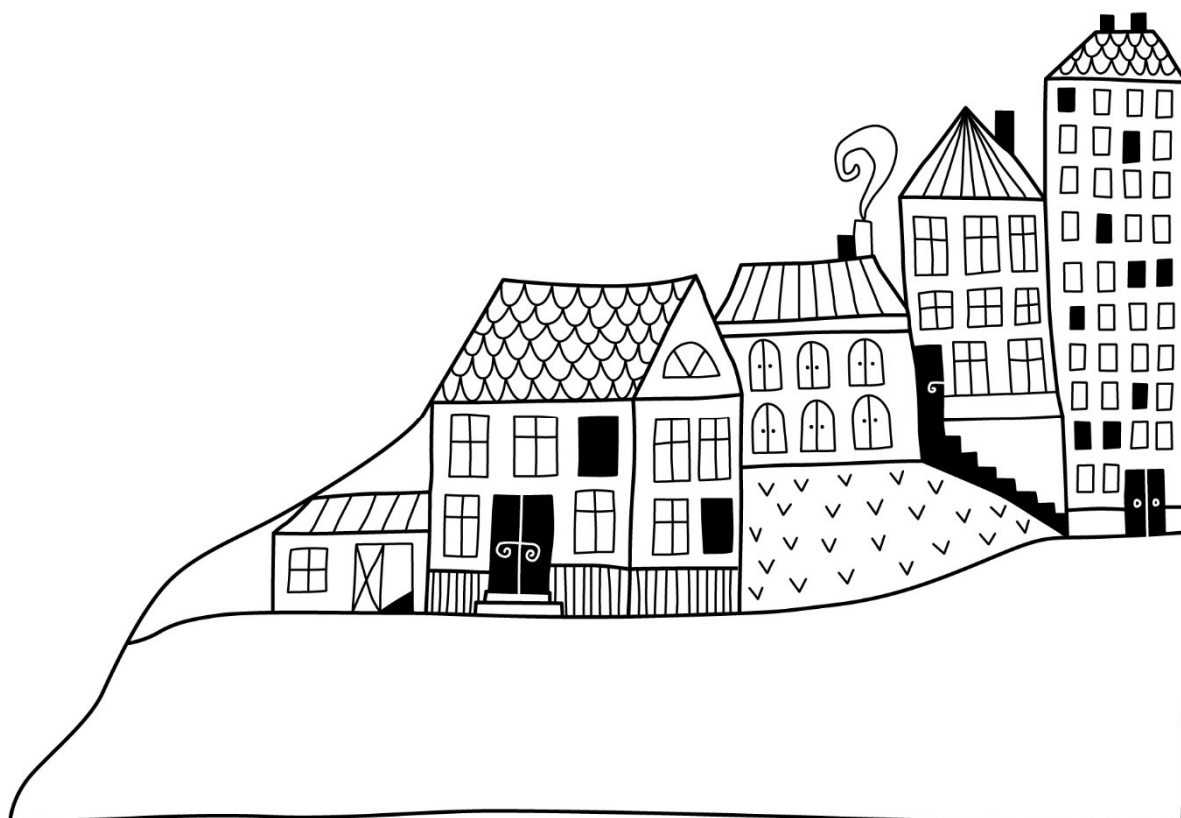
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Helsingborgshus
nr 21 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 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 1976–1977. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

Årets resultat blev ett överskott på 1 700 430 kr, vilket är högre jämfört med föregående år. Det högre resultatet påverkas bland annat av lägre reparations- och underhållskostnader samt lägre avskrivningskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 682% till 387%. Det beror bland annat på kulvertbytet man har genomfört med egna medel.

I resultatet ingår avskrivningar med 672 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 372 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vildrosen 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 138 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1977. Fastighetens adress är Skaragatan 25–65 i Helsingborg.

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal | Kommentar |
|------------------|-------|-------------------|
| 2 rum och kokvrå | 24 | Varav 1 hyresrätt |
| 2 rum och kök | 30 | |
| 3 rum och kök | 51 | |
| 4 rum och kök | 33 | |

Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet | Löptid |
|-------------------------------|----------------|
| Vård och omsorgsförvaltningen | 12 mån löpande |



Dessutom tillkommer

| Användning | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|-----------|
| Antal garage | 67 | |
| Antal p-platser | 78 | |

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 25 707 m ² |
| Bostäder hyresrätt | 45 m ² |
| Total bostadsarea | 10 454 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 142 177 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 142 177 000 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, 5 276 st á 500 kr. 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:

| Avtal | Leverantör |
|---|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetsservice | Riksbyggen |
| Fastighetsutveckling | Riksbyggen |
| Elhandel | Luleå Energi AB |
| Kabel-TV, bredband & telefoni (gruppvavtal för medlemmarna) | Tele2 Sverige AB |
| Avgiftsbelagda parkeringsplatser | Aimo Park AB |
| Renhållning | NSR AB |
| Vatten | NSVA 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 140 tkr och planerat underhåll för 309 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållsplan uppdaterades senast 2023 och visar på ett underhållsbehov på 329 tkr per år för de närmaste 30 åren. Vid årets utgång är saldoto på underhållsfonden 1 628 532 kr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|---|-----------|
| Lagning kulvertar | 2017-2018 |
| Målat förråd samt gjort taköversyn | 2018-2019 |
| Sandrening | 2018-2019 |
| Markytor, metallhinder ersätts med stenar | 2019-2020 |
| Renovering tvättstuga | 2020-2021 |
| Renovering socklar och fogar entréer | 2020-2021 |
| Spolning lägenheter | 2020-2021 |
| Målning bänkar, fasader, garage & stolpar | 2021-2022 |

Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning | Belopp |
|--|---------|
| Installationer - Projekt ladda bilen | 29 014 |
| Huskropp utvändigt - Förstudie solceller | 63 551 |
| Markytor – Byte staket & parkeringsräcke | 37 500 |
| Övrigt – Rörligt arvode | 178 479 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|------------------------|------|---|
| Byte termostatventiler | 2023 | Enligt underhållsplan |
| Balkongrenovering | 2024 | Enligt underhållsplan |
| Underhåll | 2024 | Framtida ombyggnation - stambyte |

Då frågan om stambyte ofta kommer upp vill styrelsen fortsätta informera att enligt föreningens underhållsplan är det cirka år 2023/2024 dags för en omfattande översyn av vattenledningsrör och avloppsstammar, det som brukar kallas för stambyte. Ett stambyte kan utföras på flera olika sätt, och hur det ska utföras i denna förening avgörs av en extra stämma efter ett antal informationsmöten till alla boende.

OBSERVERA – INGEN ERSÄTTNING!

De som har för avsikt att renovera sina badrum ska informera styrelsen eller förvaltningen om detta. Boende ska också vara medvetna om att ett stämmobeslut om traditionellt stambyte inklusive total badrumsrenovering, innebär att även renoverade badrum rivs ut. Styrelsen vill också bestämt påtala att ingen ersättning utgår för eventuella renoveringar som gjorts av badrummen. Köken behöver inte rivs ut, men det blir en viss åverkan under diskbänken. Även för kök gäller att ingen ersättning utgår för de eventuella egna renoveringarna om de påverkas av det planerade underhållet.



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Emir Mehmedovic | Ordförande | 2025 |
| My De Silva | Sekreterare | 2025 |
| Brian Hansen | Vice ordförande | 2024 |
| Leo Sciacca | Ledamot | 2024 |
| Bojan Matejevic | Ledamot | Riksbyggen |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Rosa Trygg | Suppleant | 2024 |
| Ulla De Silva | Suppleant | 2025 |
| Mohammed Abdulrahman | Suppleant | Riksbyggen |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Per Jacobsson | Auktoriserad revisor | 2024 |
| Linda Nilsson | Förtroendevald revisor | 2024 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Leo Sciacca | 2024 |
| Ulla De Silva | 2024 |

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 175 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-09-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12 % från och med 2023-09-01.

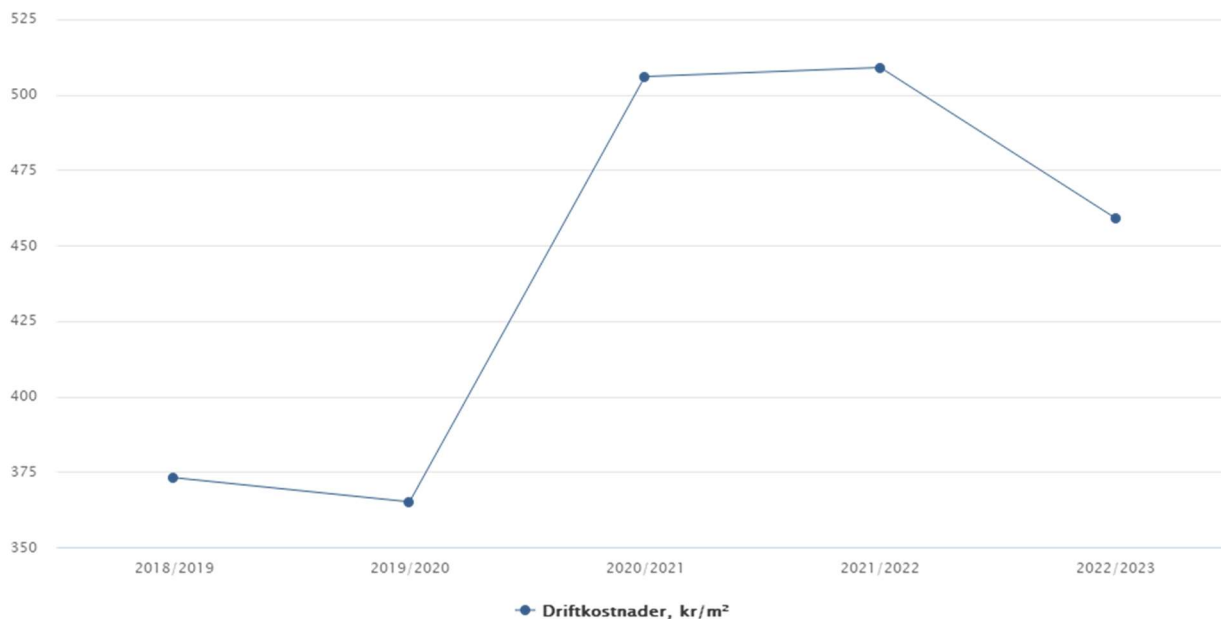
Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 720 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 1 som upplåts med hyresrätt.



Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr) | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 7 806 | 7 389 | 7 299 | 7 228 | 7 151 |
| Årets resultat | 1 700 | 176 | 250 | 2 018 | 2 047 |
| Soliditet % | 90 | 92 | 93 | 93 | 92 |
| Likviditet % | 387 | 682 | 741 | 744 | 607 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 720 | 681 | 678 | 671 | 661 |
| Driftkostnader, kr/m² | 459 | 509 | 506 | 365 | 373 |
| Lån, kr/m² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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 kr | Bundet | | Fritt | |
|---|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 999 956 | 1 628 532 | 21 704 104 | 176 108 |
| Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 176 108 | -176 108 |
| Reservering underhållsfond | | 361 000 | -361 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -308 543 | 308 543 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | 0 | |
| Årets resultat | | | | 1 700 430 |
| Vid årets slut | 999 956 | 1 680 989 | 21 827 755 | 1 700 430 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | 21 880 212 |
| Årets resultat | 1 700 430 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -361 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 308 543 |
| Summa | 23 528 185 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

23 528 185

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 806 450 | 7 388 729 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 138 670 | 158 405 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 945 120 | 7 547 134 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -4 802 406 | -5 321 746 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -818 114 | -792 976 |
| Personalkostnader | Not 6 | -210 825 | -249 130 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -671 596 | -1 301 995 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 502 941 | -7 665 848 |
| Rörelseresultat | | 1 442 180 | -118 714 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 52 760 | 253 248 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 205 496 | 41 858 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -6 | -284 |
| Summa finansiella poster | | 258 250 | 294 822 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 700 430 | 176 108 |
| Årets resultat | | 1 700 430 | 176 108 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 7 378 072 | 8 054 928 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 699 423 | 754 163 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 13 | 6 656 000 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 14 733 495 | 8 809 091 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 14 | 2 638 000 | 2 638 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 638 000 | 2 638 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 17 371 495 | 11 447 091 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 15 | 319 | 387 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 155 | 48 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 415 483 | 296 805 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 415 957 | 297 240 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 18 | 11 453 723 | 14 966 073 |
| Summa kassa och bank | | 11 453 723 | 14 966 073 |
| Summa omsättningstillgångar | | 11 869 680 | 15 263 313 |
| Summa tillgångar | | 29 241 176 | 26 710 404 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-08-31 | 2022-08-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 964 956 | 964 956 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 680 989 | 1 628 532 | |
| Summa bundet eget kapital | 2 645 945 | 2 593 488 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 21 827 755 | 21 704 104 | |
| Årets resultat | 1 700 430 | 176 108 | |
| Summa fritt eget kapital | 23 528 185 | 21 880 212 | |
| Summa eget kapital | 26 174 129 | 24 473 699 | |
| SKULDER | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 1 051 969 | 45 215 |
| Skatteskulder | Not 20 | 15 244 | 10 458 |
| Övriga skulder | Not 21 | 1 048 147 | 1 043 529 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 951 686 | 1 137 503 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 067 046 | 2 236 705 |
| Summa eget kapital och skulder | | 29 241 176 | 26 710 404 |



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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|----------------------------------|---------------------|-----------|
| Balkonger | Linjär | 10-80 år |
| Dörrar | Linjär | 4-40 år |
| Installationer | Linjär | 30-50 år |
| Fasader | Linjär | 10-60 år |
| Fönster | Linjär | 30-75 år |
| Hissar | Linjär | 30-50 år |
| Ytskikt och maskinell utrustning | Linjär | 4-20 år |
| Byggnadsinventarier | Linjär | 5-20 år |
| Specialanpassningar | Linjär | 15-45 år |
| Stomme | Linjär | 80-150 år |
| Tak | Linjär | 30-50 år |
| Tvättstugeanpassningar | Linjär | 10-35 år |
| Vatten och avlopp | Linjär | 2-50 år |
| Installationer | Linjär | 5-15 år |
| Inventarier | Linjär | 5-10 år |
| Inventarier och verktyg | Linjär | 5-50 år |
| Markanläggningar | Linjär | 20-45 år |

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 7 491 235 | 7 085 934 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -134 398 | -123 198 |
| Hyror, bostäder | 49 116 | 49 116 |
| Hyror, lokaler | 80 979 | 75 983 |
| Hyror, garage | 242 040 | 241 558 |
| Hyror, p-platser | 76 882 | 75 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -4 392 | -4 945 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -387 | -60 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -9 263 | -10 659 |
| Elavgifter | 14 638 | 0 |
| Summa nettoomsättning | 7 806 450 | 7 388 729 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Övriga lokalintäkter | 0 | 2 000 |
| Övriga ersättningar | 42 784 | 32 020 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -16 | -10 |
| Övriga rörelseintäkter | 95 902 | 124 395 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 138 670 | 158 405 |



Not 4 Driftskostnader

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Underhåll | -308 543 | -869 516 |
| Reparationer | -139 582 | -341 691 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -241 052 | -231 392 |
| Försäkringspremier | -161 079 | -147 607 |
| Kabel- och digital-TV | -362 248 | -360 972 |
| Återbäring från Riksbyggen | 23 600 | 25 500 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -12 706 | -13 840 |
| Serviceavtal | -40 041 | -38 840 |
| Obligatoriska besiktningar | -13 813 | -5 813 |
| Snö- och halkbekämpning | -61 284 | -58 388 |
| Statuskontroll | -61 240 | -39 388 |
| Förbrukningsinventarier | -16 047 | -66 660 |
| Vatten | -448 097 | -370 278 |
| Fastighetsel | -318 942 | -216 424 |
| Uppvärmning | -889 106 | -867 952 |
| Sophantering och återvinning | -249 574 | -223 721 |
| Förvaltningsarvode drift | -1 502 653 | -1 494 766 |
| Summa driftskostnader | -4 802 406 | -5 321 746 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -678 552 | -659 785 |
| IT-kostnader | -12 430 | -12 953 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -15 625 | -12 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | -24 848 | -43 584 |
| Kreditupplysningar | -4 749 | -1 358 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -35 438 | -23 478 |
| Kontorsmateriel | -19 164 | -5 410 |
| Telefon och porto | -15 260 | -19 588 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -8 970 | -8 970 |
| Bankkostnader | -3 077 | -2 100 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -3 500 |
| Summa övriga externa kostnader | -818 114 | -792 976 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Styrelsearvoden | -77 045 | -81 033 |
| Sammanträdesarvoden | -52 495 | -76 176 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -30 330 | -26 496 |
| Övriga kostnadsersättningar | 0 | -820 |
| Övriga personalkostnader | -3 950 | -7 900 |
| Sociala kostnader | -47 005 | -56 705 |
| Summa personalkostnader | -210 825 | -249 130 |

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

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Avskrivning Byggnader | -590 828 | -1 237 027 |
| Avskrivning Markanläggningar | -26 028 | -20 603 |
| Avskrivning Installationer | -54 740 | -44 365 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -671 596 | -1 301 995 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Utdelning på andelar från Riksbyggen | 52 760 | 253 248 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 52 760 | 253 248 |



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 17 317 | 39 413 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 187 953 | 0 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 88 | 129 |
| Övriga ränteintäkter | 137 | 0 |
| Övriga finansiella intäkter | 0 | 2 316 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 205 496 | 41 858 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Övriga räntekostnader | -6 | -27 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -257 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -6 | -284 |



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 23 050 700 | 23 050 700 |
| Mark | 2 300 000 | 2 300 000 |
| Markanläggning | 497 341 | 228 991 |
| Bidrag laddstolpar (markanläggning) | -60 000 | 0 |
| | 25 788 041 | 25 579 691 |
| Årets anskaffningar | | |
| Markanläggningar | 0 | 268 350 |
| | 0 | 268 350 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 25 788 041 | 25 848 041 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -17 747 067 | -16 510 040 |
| Markanläggningar | -46 046 | -25 444 |
| | -17 793 113 | -16 535 484 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -590 828 | -1 237 027 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -26 028 | -20 603 |
| | -616 856 | -1 257 630 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -18 409 969 | -17 793 114 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 7 378 072 | 8 054 927 |
| Varav | | |
| Byggnader | 4 712 805 | 5 303 633 |
| Mark | 2 300 000 | 2 300 000 |
| Markanläggningar | 365 267 | 451 294 |
| Totalt taxeringsvärde | 142 177 000 | 142 177 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>100 020 000</i> | <i>100 020 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>42 157 000</i> | <i>42 157 000</i> |



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 470 495 | 470 495 |
| Installationer | 807 760 | 185 260 |
| | 1 278 255 | 655 755 |
| Årets anskaffningar | | |
| Installationer | 0 | 622 500 |
| | 1 278 255 | 622 500 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 1 278 255 | 1 278 255 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -470 495 | -470 495 |
| Installationer | -53 597 | -9 232 |
| | -524 092 | -472 348 |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer | -54 740 | -44 365 |
| | -54 740 | -44 365 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -470 495 | -470 495 |
| Installationer | -108 337 | -53 597 |
| | -578 832 | -524 092 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 699 423 | 754 163 |
| Varav | | |
| Installationer | 699 423 | 754 163 |

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-----------------------|------------------|------------|
| Kulvertbyte | 6 656 000 | 0 |
| Vid årets slut | 6 656 000 | 0 |

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening, 48 kr á 5 276 andelar | 2 638 000 | 2 638 000 |
| Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav | 2 638 000 | 2 638 000 |



Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 319 | 387 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 319 | 387 |

Not 16 Övriga fordringar

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 155 | 48 |
| Summa övriga fordringar | 155 | 48 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter | 137 552 | 30 745 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 55 681 | 49 716 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 172 652 | 167 065 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 29 998 | 30 083 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 987 | 1 456 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 613 | 17 740 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 415 483 | 296 805 |

Not 18 Kassa och bank

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel SBAB | 8 728 284 | 8 670 418 |
| Transaktionskonto Swedbank | 2 725 439 | 6 295 655 |
| Summa kassa och bank | 11 453 723 | 14 966 073 |

Not 19 Leverantörsskulder

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder | 1 051 969 | 45 215 |
| Summa leverantörsskulder | 1 051 969 | 45 215 |

Not 20 Skatteskulder

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skatteskulder | 15 244 | 10 458 |
| Summa skatteskulder | 15 244 | 10 458 |



Not 21 Övriga skulder

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 1 022 816 | 1 021 780 |
| Skuld för moms | 25 329 | 11 896 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 2 | 145 |
| Clearing | 0 | 9 708 |
| Summa övriga skulder | 1 048 147 | 1 043 529 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 47 005 | 51 736 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 18 633 | 11 631 |
| Upplupna elkostnader | 24 461 | 19 980 |
| Upplupna värmekostnader | 24 470 | 16 147 |
| Upplupna styrelsearvoden | 159 870 | 175 313 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 128 850 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 778 | 133 260 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 676 470 | 600 586 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 951 686 | 1 137 503 |

Not 23 Ställda säkerheter

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 21 543 000 | 21 543 000 |

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 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

Emir Mehmedovic

Brian Hansen

Leo Sciacca

My De Silva

Bojan Matejevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Linda Nilsson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557504218828

Document

Årsredovisning 2022-2023

Main document

27 pages

Initiated on 2023-11-07 10:32:35 CET (+0100) by Nathalie Brink (NB)

Finalised on 2023-11-13 17:32:25 CET (+0100)

Initiator

Nathalie Brink (NB)

Riksbyggen

nathalie.brink@riksbyggen.se

Signatories

Emir Mehmedovic (EM)

Identified by Swedish BankID as "EMIR MEHMEDOVIC"
emirmehb@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EMIR MEHMEDOVIC"

Signed 2023-11-13 11:19:00 CET (+0100)

Brian Hansen (BH)

Identified by Swedish BankID as "BRIAN HANSEN"
brian.hansen@bygggnads.se



The name returned by Swedish BankID was "BRIAN HANSEN"

Signed 2023-11-07 11:44:06 CET (+0100)

Leo Sciacca (LS)

Identified by Swedish BankID as "LEO SCIACCA"
leo.sciacca@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LEO SCIACCA"

Signed 2023-11-07 10:43:39 CET (+0100)

My De Silva (MDS)

Identified by Swedish BankID as "MY DE SILVA"
mysan1011@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MY DE SILVA"

Signed 2023-11-08 16:44:19 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557504218828

Bojan Matejevic (BM)

Identified by Swedish BankID as "BOJAN MATEJEVIC"

Bojan.Matejevic@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "BOJAN MATEJEVIC"

Signed 2023-11-07 10:38:29 CET (+0100)

Linda Nilsson (LN)

Identified by Swedish BankID as "LINDA NILSSON"

linda80nilsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LINDA NILSSON"

Signed 2023-11-13 11:24:30 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 2023-11-13 17:32:25 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Helsingborgshus nr 21, org. nr 743000-3520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Helsingborgshus nr 21 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 RB BRF Helsingborgshus nr 21 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 2023-11-13

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jakobsson

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Linda Nilsson

Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557504668079

Document

RB sign HBG 21 PJN x 1

Main document

4 pages

Initiated on 2023-11-14 07:04:58 CET (+0100) by Nathalie Brink (NB)

Finalised on 2023-11-14 08:15:41 CET (+0100)

Initiator

Nathalie Brink (NB)

Riksbyggen

nathalie.brink@riksbyggen.se

Signatories

Linda Nilsson (LN)

linda80nilsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LINDA NILSSON"

Signed 2023-11-14 08:15:41 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 fastighetsservice 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.



RB BRF

Helsingborgshus nr 21

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Helsingborgshus nr 21 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

