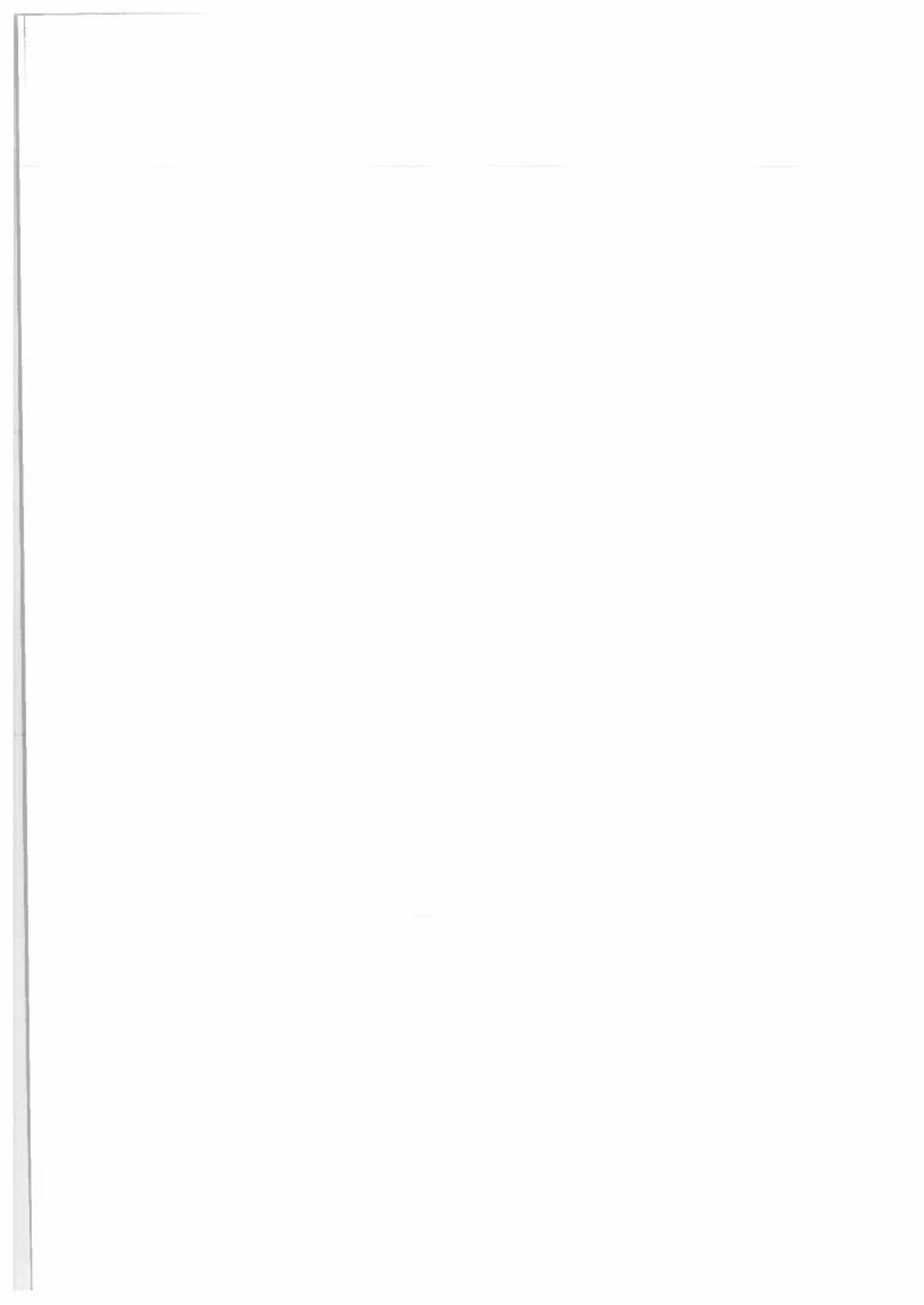


Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Höganäshus nr 2
Org nr: 743000-2100

2022-09-01 – 2023-08-31





Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Höganäshus nr 2 får
härmed 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 1956-10-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-25.

Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Detta beror bland annat på ökade driftkostnader som utgör underhåll och reparationer.

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

Årets resultat jämfört med budget är 389 tkr lägre. Avvikelsen beror främst på ökade driftkostnader där även en underhållskostnaderna ingår.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 420% till 356%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkors ändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 420% till 356%.

I resultatet ingår avskrivningar med 146 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -105 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	3
1 rum och kök	3
2 rum och kök	9
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal p-platser	18

Total tomtarea	2 226 m ²
Total bostadsarea	1 221 m ²
Total lokalarea	513 m ²

Årets taxeringsvärde	16 997 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 997 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,51 % av föreningens nettoomsättning.

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Luleå Energi AB	Elförsörjning
ComHem AB	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 157 tkr och planerat underhåll för 244 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019 och visar på ett underhållsbehov på 2,58 miljoner för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 258 tkr (149 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 58 kr/m². Den eviga kostnaden per år ligger på 609 tkr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (ventilation)	1 89 625
Huskropp utvändigt (tak över källartrappa)	46 996
Övrigt	6 885

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Svensson	Ordförande	2023
Amanda Petersson	Sekreterare	2023
Bodil Eriksson	Vice ordförande	2023
Annika Labunski	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Bogren	Suppleant	2023
Stefan Christensen	Suppleant	2023
Kirstina Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen återköpt lokal 210162001-0601 för beloppet 150 000kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-09-01 då den höjdes med 5,0 %.

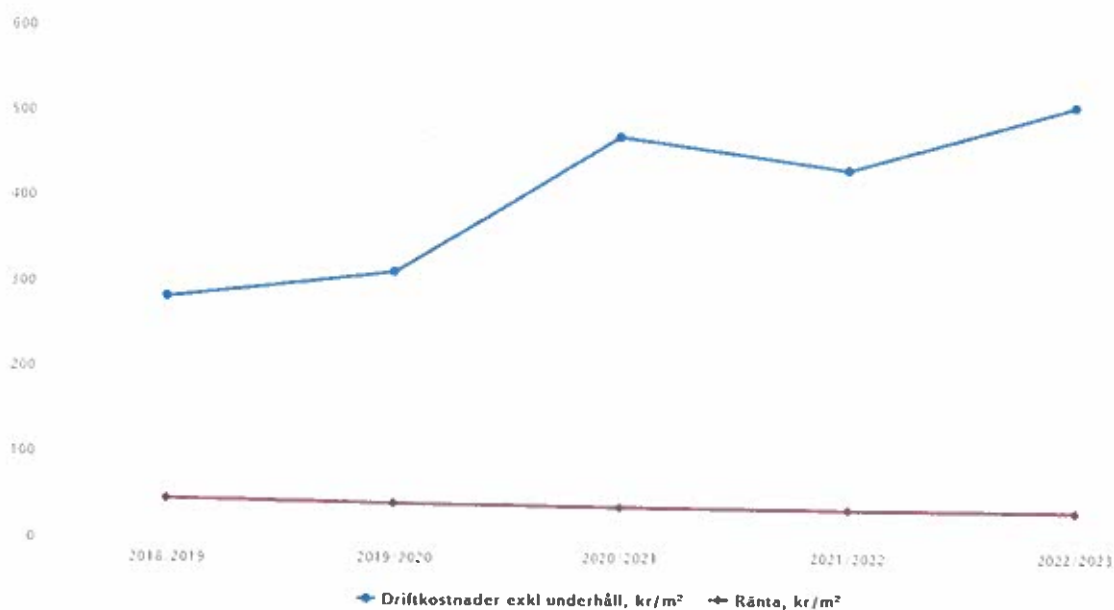
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 241	1 189	1 166	1 110	1 098
Årets resultat	-237	69	-109	1	-86
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-699	-499	-119	14	-23
Balansomslutning	4 586	4 935	4 907	5 130	5 322
Soliditet %	10	14	12	14	13
Likviditet %	356	420	49	415	304
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	689	656	643	612	612
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	506	431	470	311	282
Ränta, kr/m ²	31	33	36	40	46
Underhållsfond, kr/m ²	1 061	852	478	440	367
Lån, kr/m ²	2 312	2 369	2 413	2 470	2 528



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 800	1 477 524	-917 091	69 286
Disposition enl. årsstämmobeslut			69 286	-69 286
Reservering underhållsfond		609 000	-609 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-243 506	243 506	
Årets resultat				-250 298
Vid årets slut	47 800	1 843 018	-1 213 299	-250 298

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-847 805
Årets resultat	-250 298
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-609 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	243 506
Summa	- 1 446 597

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 446 597

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	1 240 885	1 189 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 024	28 237
Summa rörelseintäkter		1 251 909	1 217 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 121 361	-762 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 779	-170 035
Personalkostnader	Not 6	-14 460	-13 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-145 633	-145 633
Summa rörelsekostnader		-1 465 233	-1 091 886
Rörelseresultat		-213 325	125 574
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	630	3 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 107	2 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 710	-61 417
Summa finansiella poster		-36 973	-56 288
Resultat efter finansiella poster		-250 298	69 286
Årets resultat		-250 298	69 286

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 712 199	3 857 833
Summa materiella anläggningstillgångar		3 712 199	3 857 833
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		3 743 699	3 889 333
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 828	27 196
Övriga fordringar	Not 11	26 934	204 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	70 912	36 388
Summa kortfristiga fordringar		115 674	268 192
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	150 000	0
Summa kortfristiga placeringar		150 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	576 838	777 979
Summa kassa och bank		576 838	777 979
Summa omsättningstillgångar		842 512	1 046 171
Summa tillgångar		4 586 211	4 935 504

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	47 800	47 800	
Fond för yttre underhåll	1 840 018	1 477 524	
Summa bundet eget kapital	1 887 818	1 525 324	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 210 299	-917 091	
Årets resultat	-250 298	69 286	
Summa fritt eget kapital	-1 460 596	-847 805	
Summa eget kapital	427 221	677 519	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 908 700	4 008 700
Summa långfristiga skulder		3 908 700	4 008 700
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	100 000	100 000
Leverantörsskulder		23 403	21 944
Övriga skulder	Not 17	7 780	7 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	119 108	119 561
Summa kortfristiga skulder		250 290	249 285
Summa eget kapital och skulder		4 586 211	4 935 504

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Takomläggning	Linjär	30
Stam och badrumsrenovering	Linjär	50
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	15
Värmeslinga takfot/suprör	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	840 672	800 640
Årsavgifter, lokaler	378 792	360 779
Hyror, lokaler	6 336	6 336
Hyror, p-platser	21 600	21 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 187	-804
Bränsleavgifter, bostäder	672	672
Summa nettoomsättning	1 240 885	1 189 223

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	5 796	5 796
Övriga ersättningar	3 109	9 332
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	2 120	13 110
Summa övriga rörelseintäkter	11 024	28 237

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-243 506	-15 186
Reparationer	-156 557	-68 845
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 669	-58 199
Försäkringspremier	-25 162	-23 058
Kabel- och digital-TV	-34 688	-41 372
Återbäring från Riksbyggen	3 800	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 575	-7 073
Serviceavtal	-11 106	0
Obligatoriska besiktningar	0	-23 294
Snö- och halkbekämpning	-20 774	-18 258
Förbrukningsinventarier	-7 106	-6 017
Fordons- och maskinkostnader	-2 000	0
Vatten	-75 475	-37 955
Fastighetsel	-43 751	-33 687
Uppvärmning	-178 321	-171 281
Sophantering och återvinning	-43 284	-38 318
Förvaltningsarvode drift	-220 189	-224 978
Summa driftskostnader	-1 121 361	-762 720

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-141 634	-131 510
IT-kostnader	-7 963	-4 703
Arvode, yrkesrevisorer	-5 625	-5 063
Övriga förvaltningskostnader	-4 165	0
Kreditupplysningar	-9 951	-4 088
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 108	-9 331
Representation	0	-4 557
Kontorsmateriel	-2 049	-1 796
Telefon och porto	-4 152	-5 524
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 313	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 365	-1 365
Bankkostnader	-2 454	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-183 779	-170 035

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-13 000	-13 000
Sociala kostnader	-1 460	-497
Summa personalkostnader	-14 460	-13 497

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-145 633	-145 633
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-145 633	-145 633

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis I Riksbyggens Intresseförening	630	3 024
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	630	3 024

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 543 587	1 543 587
Mark	268 533	268 533
Tillkommande utgifter	6 343 875	6 343 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 155 995	8 155 995
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 543 587	-1 543 587
Tillkommande utgifter	-2 754 575	-2 608 942
	-4 298 162	-4 152 529
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-145 634	-145 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 443 796	-4 298 163
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 298 162	3 857 833
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	268 533	268 533
Tillkommande utgifter	3 589 300	3 589 300
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 367 000	14 367 000
Lokaler	2 630 000	2 630 000
Totalt taxeringsvärde	16 997 000	16 997 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 139 000</i>	<i>12 139 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 858 000</i>	<i>4 858 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar, Riksbyggen andelar (63st)	31 500	31 500
Summa andra långfristiga fordringar	31 500	31 500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	26 934	28 404
Skattekonto	0	176 204
Summa övriga fordringar	26 934	204 608

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 173	0
Förutbetalda försäkringspremier	8 698	7 766
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 661	28 622
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 684	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 697	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 912	36 388

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristiga placeringar, Återköp av lokal	150 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	150 000	0

Not 14 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	260 681	407 958
Transaktionskonto	315 157	369 021
Summa kassa och bank	576 838	777 979

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	4 008 700	4 108 700
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 908 700	4 008 700

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2025-10-24	435 000,00	0,00	100 000,00	335 000,00
SWEDBANK	1,37%	2025-10-24	1 160 000,00	0,00	0,00	1 160 000,00
SWEDBANK	1,23%	2025-10-24	1 291 200,00	0,00	0,00	1 291 200,00
SWEDBANK	1,38%	2028-10-25	1 222 500,00	0,00	0,00	1 222 500,00
Summa			4 108 700,00	0,00	100 000,00	4 008 700,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 786 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 222 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	7 780	7 780
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Summa övriga skulder	7 780	7 780

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	730	0
Upplupna räntekostnader	3 497	3 600
Upplupna elkostnader	3 065	2 695
Upplupna vattenavgifter	5 465	3 387
Upplupna värmekostnader	7 152	6 658
Upplupna styrelsearvoden	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	978	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 220	90 221
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 108	119 561


Not 18 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	6 283 000	6 283 000




Styrelsens underskrifter

Höganäs 20/12-23
Ort och datum

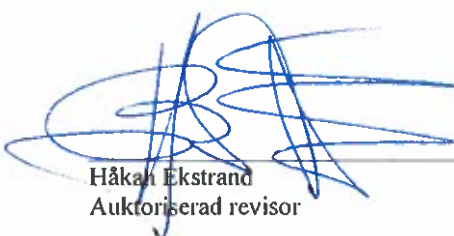

Nils Svensson


Amanda Petersson


Bodil Eriksson


Annika Labunski

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/1-2024


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Höganäshus nr 2
Org.nr 743000-2100

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Höganäshus nr 2 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 2023-08-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021-09-01 - 2022-08-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-11-09 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utförmar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som



beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Höganäshus nr 2 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.



FAKTOR

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad 2024-01-09

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Höganäshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Höganäshus nr 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

