

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Helsingborgshus nr 7  
Org nr: 743000-2126

2023-01-01 – 2023-12-31



---

## §59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

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

## Medlemsvinst

RBF Helsingborgshus nr 7 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 5 800 kronor i återbäring samt 103 820 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

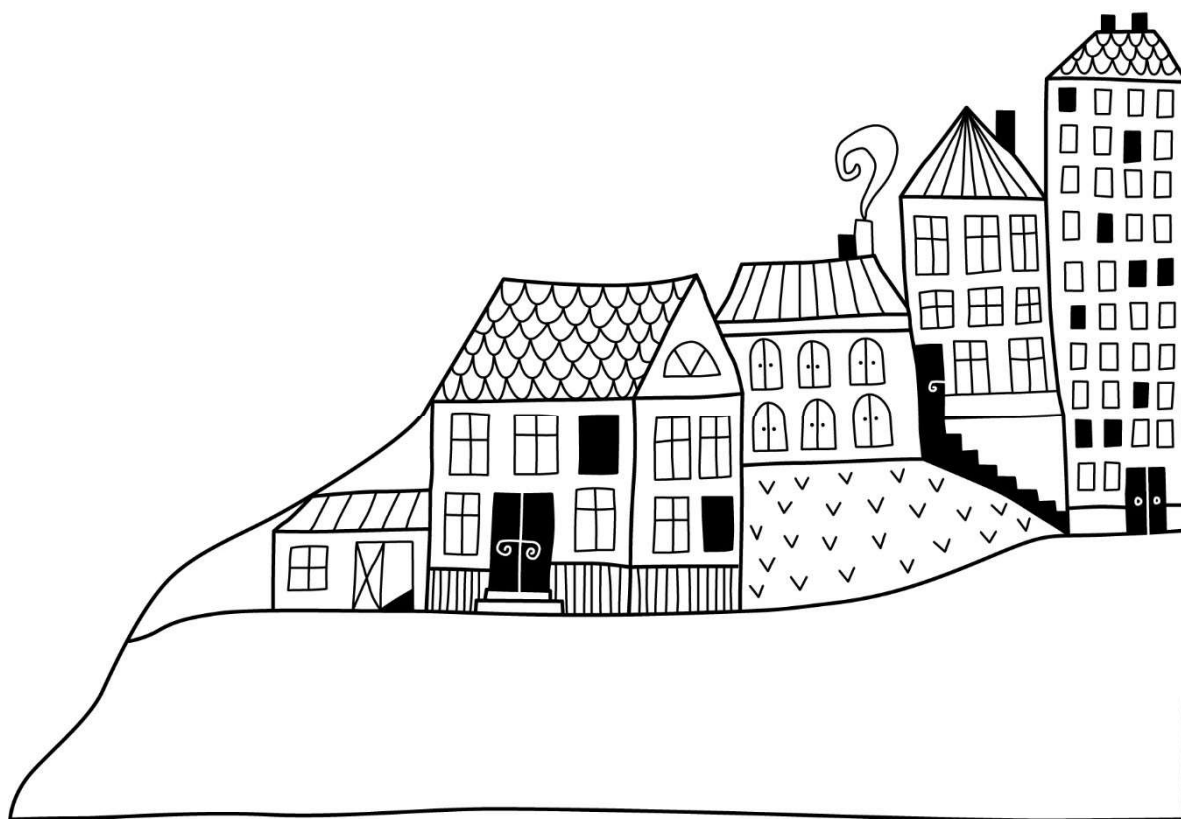
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Styrelsens ord

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Helsingborgshus  
nr 7 får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-06-29. Nuvarande stadgar registrerades 2022-07-28.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är 367 tkr högre än föregående år framför allt på grund av ökade intäkter. Föreningens rörelsekostnader har ökat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 494% till 555%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 900 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 395 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 229 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Havsörnen 1, 2 och 3 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 167 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Högastensgatan 1-13, Rååvägen 113-121 och Holger Danskes Gata 2-16 på Råå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	46
3 rum och kök	63
4 rum och kök	36
5 rum och kök	7
<b>Totalt</b>	<b>167</b>

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	50	Lokal/Förråd, Macken + Mangelrum, Säkerhetsförråd, Cykelboxar
Antal p-platser	54	
Antal garage	40	Kallgarage, Varmgarage, MC-garage

Total tomtarea 14 786 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 10 895 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 742 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 137 426 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 137 426 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,83 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Samordnad låneupphandling
HSB	Fastighetservice
HSB	Service värme- och ventilationsanläggning
HSB	Datoriserad driftövervakning
HSB	Teknisk förvaltning
HSB	Tvättmaskinsservice
HSB	Fastighetsutveckling
Aimo	Parkeringsbevakning
Öresundskraft	Elleverans
Telia	Fiberinstallation och Triple-Play

### 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 413 tkr och planerat underhåll för 458 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 942 tkr.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2004
Termostatventilbyte	2012
Miljöombyggnadsarbeten	2012
Fiberinstallation	2016
Garageportar	2016
LED	2017
Målningsarbete & VA-spolning	2018
Bostäder-installation brandvarnare	2019
Markytor - planteringsarbete	2019
Garage och p-platser- Garagetak	2019
Montering rumsgivare	2022
Byte cirkulationspump	2022

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll samtliga skyddsrum	77 063
Installationer	18 366
Fasadtvätt	32 374
Utomhusbelysning – nya pollare	329 869

### Planerat underhåll

	År
Byte dag- och spillvattenledningar	Skер mellan 2024-2025

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Nella Mijatovic	Ordförande	2025
Marie Levin	Vice ordförande	2024
Kristina Jönsson	Sekreterare	2024
Susanne Hindemith	Ledamot	2025
Pär Bjertner	Ledamot	2025
Carina Persson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Erica Takavirta	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Paul Svedunger	Föreningsvald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Henning Jensen	Sammanställande	2024
Paul Svedunger		2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga andra händelser har 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 200 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 200 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 747 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

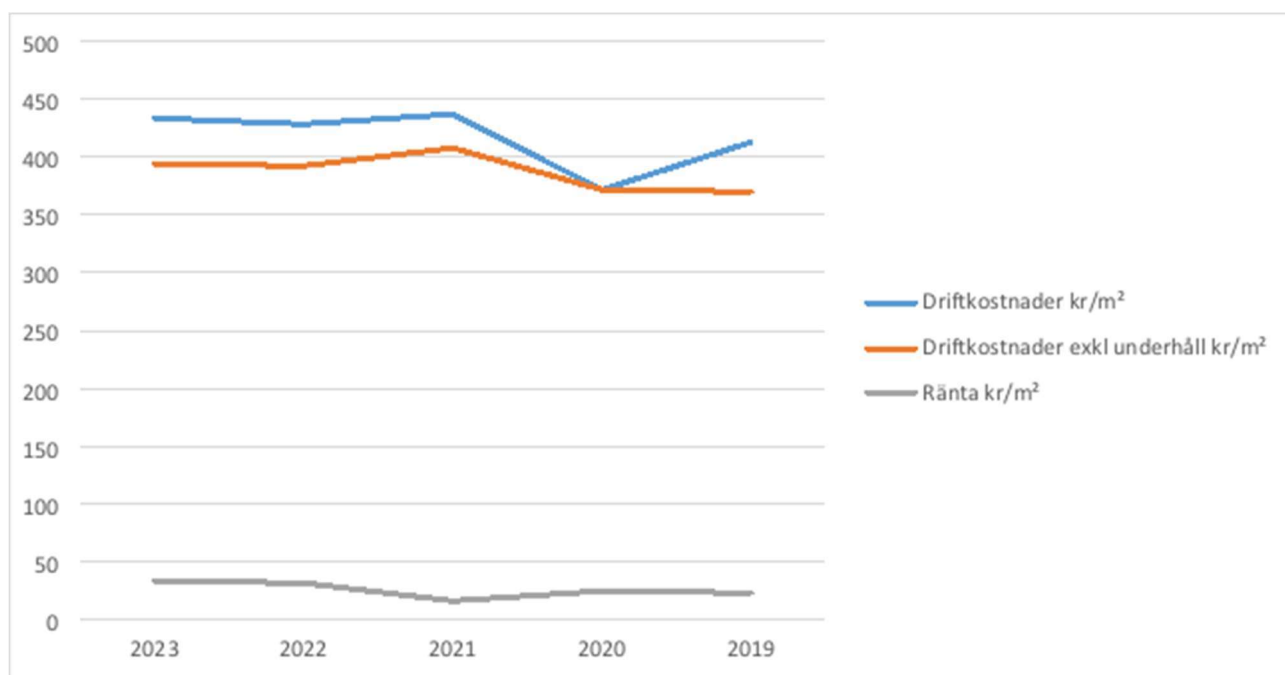




## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	8 485	7 824	7 488	7 422	7 287
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 503	1 128	626	1 155	1 059
Balansomslutning (tkr)	41 172	39 823	38 568	37 973	37 457
Soliditet %	43	41	40	39	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	96	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	747	681	666	653	640
Driftkostnader kr/kvm	433	427	436	372	412
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	394	391	407	372	369
Energikostnad kr/kvm	151	163	160	138	144
Underhållsfond kr/kvm	1 892	1 593	1 353	1 176	970
Sparande kr/kvm	245	210	158	176	208
Ränta kr/kvm	33	31	16	24	23
Skuldsättning kr/kvm	1 832	1 859	1 879	1 900	1 927
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 957	1 986	2 007	2 029	2 058
Räntekänslighet %	2,6	2,9	3,0	3,1	3,2



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	595 319	18 534 506	-3 854 508	1 127 793
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 127 793	-1 127 793
Reservering underhållsfond		3 942 000	-3 942 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-457 672	457 672	
Årets resultat				1 494 980
<b>Vid årets slut</b>	<b>595 319</b>	<b>22 018 834</b>	<b>-6 211 043</b>	<b>1 494 980</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 726 715
Årets resultat	1 494 980
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 942 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	457 672
<b>Summa</b>	<b>-4 716 064</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 4 716 064**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 484 809	7 823 625
Övriga rörelseintäkter	Not 3	185 800	91 862
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 670 610</b>	<b>7 915 487</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 043 973	-4 970 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-808 418	-767 195
Personalkostnader	Not 6	-336 245	-309 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-900 101	-893 551
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 088 737</b>	<b>-6 940 834</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 581 873</b>	<b>974 653</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	103 820	498 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	216 819	56 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-407 532	-402 037
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-86 893</b>	<b>153 139</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 494 980</b>	<b>1 127 793</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 494 980</b>	<b>1 127 793</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	22 748 896	23 579 572
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	628 448	544 917
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	124 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 377 344</b>	<b>24 248 489</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	5 191 000	5 191 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 191 000</b>	<b>5 191 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 568 344</b>	<b>29 439 489</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	205	250 812
Övriga fordringar	Not 15	15 195	142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	498 695	306 470
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>514 095</b>	<b>557 424</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	12 089 188	9 826 255
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 089 188</b>	<b>9 826 255</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 603 284</b>	<b>10 383 679</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 171 628</b>	<b>39 823 168</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	595 319	595 319	
Fond för yttre underhåll	22 018 834	18 534 506	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>22 614 153</b>	<b>19 129 825</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-6 211 043	-3 854 508	
Årets resultat	1 494 980	1 127 793	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 716 064</b>	<b>-2 726 715</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 898 089</b>	<b>16 403 109</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 003 383	21 318 267
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 003 383</b>	<b>21 318 267</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	314 884	314 884
Leverantörsskulder	Not 19	616 376	361 617
Skatteskulder	Not 20	11 059	4 986
Övriga skulder	Not 21	181 741	142 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 146 096	1 277 650
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 270 156</b>	<b>2 101 792</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>41 171 628</b>	<b>39 823 168</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 494 980	1 127 793
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	900 101	893 551
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Skatt som belastar årets resultat	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 395 080</b>	<b>2 021 344</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	43 329	-383 664
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	168 364	363 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 606 773</b>	<b>2 001 332</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-152 956	0
Investeringar i pågående byggnation	124 000	-112 440
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-28 956</b>	<b>-112 440</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-314 884	-236 163
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-314 884</b>	<b>-236 163</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 262 933</b>	<b>1 652 729</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 826 255</b>	<b>8 173 526</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 089 188</b>	<b>9 826 255</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	105
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	12
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.





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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 133 658	7 416 698
Hyror, lokaler	155 661	233 392
Hyror, garage	145 871	147 937
Hyror, p-platser	52 333	46 281
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 513	-14 587
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 763	-905
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 585	-5 191
Elavgifter	18 147	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 484 809</b>	<b>7 823 625</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	65 209	35 050
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	7
Erhållna statliga bidrag	104 677	0
Övriga rörelseintäkter	15 557	48 828
Försäkringsersättningar	367	7 977
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>185 800</b>	<b>91 862</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-457 672	-420 112
Reparationer	-413 287	-417 744
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-297 418	-277 933
Försäkringspremier	-173 500	-154 909
Kabel- och digital-TV	-459 131	-344 285
Återbäring från Riksbyggen	5 800	6 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 037	-18 300
Serviceavtal	-27 329	-24 754
Obligatoriska besiktningar	-50 695	0
Bevakningskostnader	-2 988	1 369
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 875	0
Snö- och halkbekämpning	-8 848	-52 334
Förbrukningsinventarier	-43 336	-24 554
Fordons- och maskinkostnader	0	-138
Vatten	-439 472	-393 399
Fastighetsel	-298 058	-445 761
Uppvärmning	-1 016 319	-1 058 661
Sophantering och återvinning	-133 775	-161 078
Förvaltningsarvode drift	-1 194 033	-1 184 732
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 043 973</b>	<b>-4 970 624</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-565 241	-548 890
Lokalkostnader	-2 600	-2 600
Resekostnader	0	-860
IT-kostnader	-21 211	-13 476
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-14 875
Övriga förvaltningskostnader	-42 351	-59 209
Kreditupplysningar	-5 455	-764
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 775	-31 063
Representation	-8 993	-2 999
Kontorsmateriel	-15 833	-24 390
Porttelefoni	-40 186	-31 762
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-10 855	-10 855
Konsultarvoden	-22 138	-9 000
Bankkostnader	-4 837	-2 670
Övriga externa kostnader	-2 129	-13 093
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-808 418</b>	<b>-767 195</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-181 910	-155 148
Sammanträdesarvoden	-70 480	-80 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	-110	0
Sociala kostnader	-73 745	-68 916
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-336 245</b>	<b>-309 464</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-54 827	-54 827
Avskrivningar tillkommande utgifter	-775 850	-775 850
Avskrivning Maskiner och inventarier	-62 875	-62 875
Avskrivning Installationer	-6 549	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-900 101</b>	<b>-893 551</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	103 820	498 336
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>103 820</b>	<b>498 336</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	2 839	15 334
Ränteintäkter från likviditetsplacering	210 851	41 310
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 738	194
Övriga ränteintäkter	391	3
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>216 819</b>	<b>56 840</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-386 050	-357 631
Övriga räntekostnader	-6	-90
Övriga finansiella kostnader	-21 476	-44 316
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-407 532</b>	<b>-402 037</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 931 853	5 931 853
Mark	1 455 000	1 455 000
Standardförbättringar	47 463 120	47 463 120
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>54 849 973</b>	<b>54 849 973</b>

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

Byggnader	-3 733 439	-3 678 612
Standardförbättringar	-27 536 963	-26 761 113
	<b>-31 270 402</b>	<b>-30 439 725</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-54 827	-54 827
Årets avskrivning standardförbättringar	-775 850	-775 850
	<b>-830 677</b>	<b>-830 677</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-32 101 079</b>	<b>-31 270 402</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>		
Byggnader	2 143 587	2 198 414
Mark	1 455 000	1 455 000
Standardförbättringar	19 150 307	19 926 157

## Taxeringsvärden

Bostäder	135 000 000	135 000 000
Lokaler	2 426 000	2 426 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>137 426 000</b>	<b>137 426 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>93 116 000</i>	<i>93 116 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 310 000</i>	<i>44 310 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	855 735	855 735
Installationer	343 451	343 451
	<b>1 199 186</b>	<b>1 199 186</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (laddpunkter samt nödljusarmatur)	152 956	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 352 142</b>	<b>1 199 186</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-310 818	-247 943
Installationer	-343 451	-343 451
	<b>-654 269</b>	<b>-591 394</b>

#### Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-62 875	-62 875
Installationer	-6 549	0
	<b>-69 424</b>	<b>-62 875</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-373 693	-310 818
Installationer	-350 000	-343 451
	<b>-723 693</b>	<b>-654 269</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

**628 449**      **544 917**

### Varav

Inventarier och verktyg	482 042	544 917
Installationer	146 407	0

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
10 382 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	5 191 000	5 191 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>5 191 000</b>	<b>5 191 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-45	225 366
Kundfordringar	250	25 446
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>205</b>	<b>250 812</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 195	142
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>15 195</b>	<b>142</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	208 200	173 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	145 428	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	114 729	114 944
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	484
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 338	17 542
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>498 695</b>	<b>306 470</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB-konto	9 252 161	7 041 310
Transaktionskonto	2 837 027	2 784 946
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 089 188</b>	<b>9 826 255</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	21 318 267	21 633 151
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-314 884	-314 884
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 003 383</b>	<b>21 318 267</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,10%	2026-06-17	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,83%	2028-02-25	4 633 151,00	0,00	314 884,00	4 318 267,00
SWEDBANK	1,90%	2029-02-23	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,90%	2029-02-23	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,91%	2030-02-25	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>21 633 151,00</b>	<b>0,00</b>	<b>314 884,00</b>	<b>21 318 267,00</b>

\*Senast kända räntesatser.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 314 884 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 503 383 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld om 14 500 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	225 990	361 617
Ej reskontraförda leverantörsskulder	390 387	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>616 376</b>	<b>361 617</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	11 059	4 986
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>11 059</b>	<b>4 986</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	46 337	50 127
Mottagna depositioner	8 942	8 942
Skuld för moms	59 269	14 657
Skuld sociala avgifter och skatter	67 193	67 970
Avräkning hyror och avgifter	0	960
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>181 741</b>	<b>142 655</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	43 900	37 500
Upplupna räntekostnader	32 814	33 342
Upplupna elkostnader	26 974	74 818
Upplupna värmekostnader	169 741	168 744
Upplupna revisionsarvoden	2 000	0
Upplupna styrelsearvoden	151 545	128 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 112	8 158
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 488	142 213
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	701 522	684 874
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 146 096</b>	<b>1 277 650</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 150 521	32 150 521

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

**Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.**

Nella Mijatovic  
*Ordförande*

Marie Levin  
*Ledamot*

Susanne Hindemith  
*Ledamot*

Kristina Jönsson  
*Ledamot*

Pär Bjertner  
*Ledamot*

Carina Persson  
*Ledamot Riksbyggen*

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.**

### **Faktor AB**

Håkan Ekstrand  
*Auktoriserad revisor*

Paul Svedunger  
*Föreningsvald revisor*



# Verifikat

Transaktion 09222115557516447502

## Dokument

RBF Helsingborgshus nr 7 Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2024-04-30 08:25:33 CEST (+0200) av Erica  
Takavirta (ET)  
Färdigställt 2024-05-06 11:49:58 CEST (+0200)

## Initierare

Erica Takavirta (ET)  
Riksbyggen  
erica.takavirta@riksbyggen.se

## Signerare

Nella Mijatovic (NM)  
istrijanka33@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NELLA MIJATOVIC"  
Signerade 2024-05-02 12:08:30 CEST (+0200)

Kristina Jönsson (KJ)  
kristina.jonsson6@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KRISTINA JÖNSSON"  
Signerade 2024-04-30 09:49:19 CEST (+0200)

Marie Levin (ML)  
levinmia@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE HANSSON LEVIN"  
Signerade 2024-04-30 09:16:50 CEST (+0200)

Pär Bjertner (PB)  
perbjertner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR  
BJERTNER"  
Signerade 2024-04-30 11:36:47 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557516447502

Susanne Hindemith (SH)  
susanne.hindemith66@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Susanne Miriam Haddouche Hindemith"  
Signerade 2024-05-02 16:45:42 CEST (+0200)

Carina Persson (CP)  
Riksbyggen  
carina.persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA  
CARINA PERSSON"  
Signerade 2024-04-30 14:02:44 CEST (+0200)

Paul Svedunger (PS)  
paul.svedunger@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig  
Paul Fredrik Svedunger"  
Signerade 2024-05-06 11:16:40 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
Faktor AB  
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2024-05-06 11:49:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 7

Org.nr 743000-2126

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 7 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-30 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 de 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. 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 7 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorers 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, signerat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-05-06 09:28:29 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



SE BankID - 0fb3cb49-88d8-480f-943f-2c09529fa159

---

# Styrelsens ord

2023

*Under det gångna året arbetade styrelsen med följande:*

- \* Skyddsrummen besiktigades och fel och brister åtgärdades.*
- \* Fasadskivorna tvättades.*
- \* Fönsterbesiktning utfördes. Enligt besiktningsprotokollet bör fönsterna hålla i ytterligare 15–20 år och ny statusbesiktning planeras inom sju till tio år.*
- \* Belysningen i trädgården utökades med nya pollare.*
- \* Belysningen ovanför varmgaragen behövde bytas ut men styrelsen valde i stället att bygga om armaturerna så att utbytbar ljuskälla kan användas.*
- \* Lyktstolpar vid kallgaragen slutade fungera och även här byggdes armaturerna om i stället för att köpa nya.*
- \* Kallgaragen är varken isolerade eller täta så värmefläktarna i garagen kopplades bort.*
- \* Papperskorgarna i området togs bort. Avfallet i dem räknades som restavfall vilket kostar sex gånger mer än övrigt avfall. Föreningens målsättning är att alla sopor ska källsorteras.*
- \* Upplysta utrymningsskyltar monterades i källarna.*
- \* Taggsystemet har fungerat allt sämre och reservdelar har saknats. Därför tog styrelsen beslut om att taggsystemet ska bytas ut. Behovsanalys utfördes och utifrån detta valdes Din Box passersystem och bokningssystem till tvättstugorna. Installation sker våren 2024.*
- \* 2 miljoner kronor fördes över till föreningens SBAB-sparkonto till en bättre ränta än på transaktionskontot.*

*Tack för det gångna året*

*Styrelsen/ Nella, Kristina, Pär, Susanne och Marie*

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas 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 fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

## Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- 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

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

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

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 7

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Helsingborgshus nr 7 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

