

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Helsingborgshus nr 38  
Org nr: 716407-1073

2023-01-01 – 2023-12-31





## Dagordning<sup>1</sup> ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
21. Stämmans avslutande

---

<sup>1</sup> Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

## **Medlemsvinst**

Riksbyggen bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 38 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 3 100 kronor i återbäring samt 480 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys .....	13
Noter.....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Helsingborgshus  
nr 38 får härmed upprätta  
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 1982-04-08. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-26.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare längre underhållskostnader.

Årets resultat jämfört med budget är högre. Det beror främst på lägre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Underhållningsplanen uppdaterades under hösten 2023.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 16%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 260% till 266%.

I resultatet ingår avskrivningar med 162 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 208 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Myran 7 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 16 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Gasverksgatan 52 och Furutorpsgatan 59-63 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
2 rum och kök	1
3 rum och kök	7
4 rum och kök	8

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	3

Total tomtarea 831 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 391 m<sup>2</sup>

**Total lokalarea 222 m<sup>2</sup>**

Årets taxeringsvärde 23 424 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 23 424 000 kr

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**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Statuskontroll
Riksbyggen	Energi/funktionskontroll
Riksbyggen	Kontroll av rökluckor
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar
Tele2	Kabel-TV
Öresundskraft/Luleå Energi	Elleverans
Hi3G Access AB	Övervakning undercentral

### 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 40 tkr och planerat underhåll för 139 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Plåtbelagt murkrön	2013
Ventilationsaggregat	2013
OVK	2013
Statuskontroll	2015
Badrummet i lgh 12 och 14 har renoverats efter fuktskada	2015
Byte av takfönster i lgh 14 och 16	2015
Fönsterbyte	2017
Högtryckstvätt av balkonger	2017
Tvättstuga	2019
Underhåll	2020
Renovering av ventilationsbyggnad	2020
Putsning av mur	2021
Målning trapphus och källare	2022
Passersystem och hissinstallation (delvis investering)	2022
Säkerhetsdörrar och nytt entréparti	2022
Övrigt	2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Övrigt	139 409

#### Planerat underhåll

År

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>
Egon Christoffersson	Ordförande	2024
Bo Hellmyrs	Sekreterare	2024
Jan Andersson	Ledamot	2025
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Elisabeth Wessman	Suppleant	
Lars Moberg	Suppleant	2024
Paul Ilg	Suppleant	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 888 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

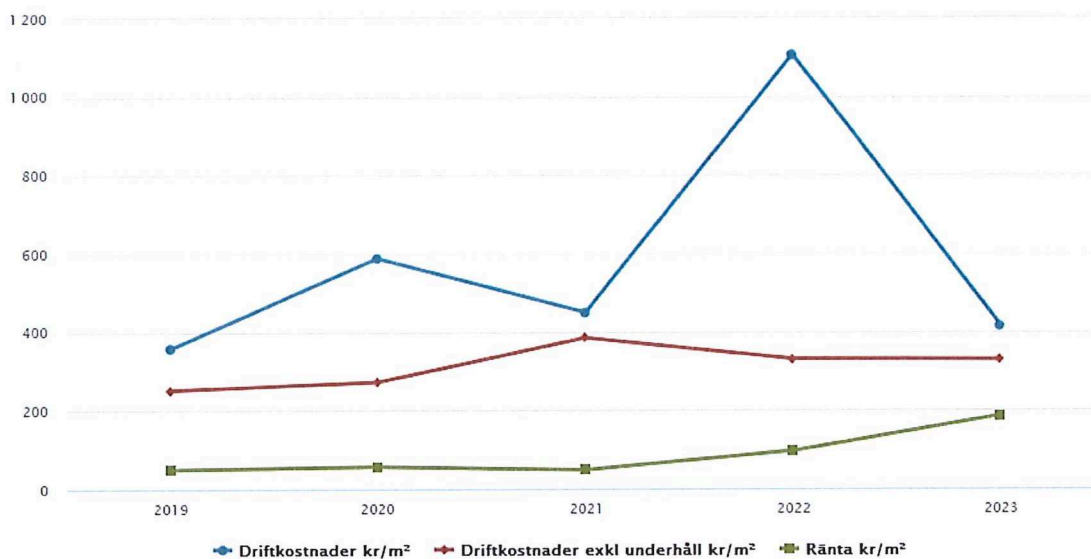
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 500 852	1 426 976	1 426 976	1 426 976	1 426 976
Resultat efter finansiella poster	40 363	-975 859	193 636	-57 129	340 155
Balansomslutning	9 662 755	9 796 951	9 934 336	9 908 815	10 196 595
Årets kassaflöde	32 709	-332 144	142 360	-136 505	229 934
Soliditet %	17	16	26	24	24
Likviditet %	16	15	15	12	222
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	101	99	101	101
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	888	916	916	916	916
Driftkostnader kr/kvm	419	1 106	450	588	358
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	333	331	386	273	252
Energikostnad kr/kvm	160	152	161	127	137
Underhållsfond kr/kvm	397	215	596	306	406
Reservering till underhållsfond kr/kvm	268	394	354	215	206
Sparande kr/kvm	212	265	273	368	402
Ränta kr/kvm	187	97	49	57	50
Skuldsättning kr/kvm	4 797	4 910	4 403	4 517	4 631
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 562	4 910	4 403	4 517	4 631
Räntekänslighet %	5,0	5,4	4,8	4,9	5,1



## 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	563 999	0	0	346 837	1 661 058	-975 859
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-975 859	975 859
Reservering underhållsfond				432 295	-432 295	
Ianspråktagande av underhållsfond				-139 409	139 409	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						40 363
<b>Vid årets slut</b>	<b>563 999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>639 723</b>	<b>392 313</b>	<b>40 363</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	685 200
Årets resultat	40 363
Årets fondreservering enligt stadgarna	-432 295
Årets ianspråktagande av underhållsfond	139 409
<b>Summa</b>	<b>432 676</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**432 676**

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

*Handwritten mark*



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 500 852	1 426 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 034	37 557
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 555 886</b>	<b>1 464 533</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-675 886	-1 784 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-332 108	-308 154
Personalkostnader	Not 6	-42 027	-45 383
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-162 492	-152 610
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 212 514</b>	<b>-2 290 296</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>343 372</b>	<b>-825 763</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	480	2 304
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 592	3 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-305 081	-156 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-303 010</b>	<b>-150 095</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>40 363</b>	<b>-975 859</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>40 363</b>	<b>-975 859</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 10	8 613 363	8 753 279
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	268 674	291 249
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 882 037</b>	<b>9 044 529</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	24 000	24 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 906 037</b>	<b>9 068 529</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 250	7 551
Övriga fordringar	Not 13	10 131	9 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	40 647	38 992
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>52 028</b>	<b>56 441</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	704 690	671 981
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>704 690</b>	<b>671 981</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>756 718</b>	<b>728 422</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 662 755</b>	<b>9 796 951</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		563 999	563 999
Fond för yttre underhåll		639 723	346 837
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 203 722</b>	<b>910 836</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		392 313	1 661 058
Årets resultat		40 363	-975 859
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>432 676</b>	<b>685 200</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 636 398</b>	<b>1 596 035</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 295 000	3 295 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 295 000</b>	<b>3 295 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 442 184	4 625 368
Leverantörsskulder		54 409	24 306
Skatteskulder		1 712	592
Övriga skulder	Not 17	48 671	48 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	183 381	207 635
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 731 357</b>	<b>4 905 916</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 662 755</b>	<b>9 796 951</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	40 363	-975 859
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	162 492	152 610
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>202 855</b>	<b>-823 248</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	4 413	13 412
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	8 625	20 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>215 893</b>	<b>-788 903</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-244 710
Investeringar i inventarier	0	0
Installationer på egen fastighet	0	-116 072
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-360 782</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-183 184	817 541
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-183 184</b>	<b>817 541</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>32 709</b>	<b>-332 144</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>671 981</b>	<b>1 004 125</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>704 690</b>	<b>671 981</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	100
Tillkommande utgifter	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

27

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	1 235 148	1 176 308
Årsavgifter, lokaler	315 708	300 672
Rabatter	-50 004	-50 004
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 500 852</b>	<b>1 426 976</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	28 393	20 891
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Erhållna statliga bidrag	15 659	0
Övriga rörelseintäkter	10 985	16 670
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>55 034</b>	<b>37 557</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-139 409	-1 250 252
Reparationer	-40 314	-84 830
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 664	-40 544
Försäkringspremier	-24 529	-21 901
Kabel- och digital-TV	-49 085	-47 442
Återbäring från Riksbyggen	3 100	3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 960
Serviceavtal	-14 519	-6 900
Obligatoriska besiktningar	-11 296	-20 434
Snö- och halkbekämpning	-4 837	-5 890
Förbrukningsinventarier	-55 133	-16 120
Vatten	-70 212	-62 715
Fastighetsel	-58 911	-50 557
Uppvärmning	-129 224	-131 549
Sophantering och återvinning	-39 854	-37 668
Förvaltningsarvode drift	0	-9 286
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-675 886</b>	<b>-1 784 150</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-305 444	-286 514
IT-kostnader	-1 047	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 750	-11 575
Övriga förvaltningskostnader	-1 073	-95
Kreditupplysningar	-1 130	-697
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	-1 691
Kontorsmateriel	-3 722	-3 798
Telefon och porto	-681	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 040	-1 040
Bankkostnader	-1 708	-2 100
Övriga externa kostnader	-200	-645
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-332 108</b>	<b>-308 154</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-4 032
Styrelsearvoden	-19 800	-22 100
Sammanträdesarvoden	-17 335	-13 320
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Sociala kostnader	-4 892	-4 931
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-42 027</b>	<b>-45 383</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-102 000	-102 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-37 916	-33 838
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 969	-10 969
Avskrivning Installationer	-11 607	-5 804
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-162 492</b>	<b>-152 610</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggen intresseförening	480	2 304
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>480</b>	<b>2 304</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-301 167	-156 313
Övriga finansiella kostnader	-3 914	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-305 081</b>	<b>-156 313</b>

## Not 10 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 208 507	10 208 507
Mark	611 000	611 000
Tillkommande utgifter	973 835	729 125
	<b>11 793 342</b>	<b>11 548 632</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	244 710
	<b>0</b>	<b>244 710</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>11 793 342</b>	<b>11 793 342</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 792 703	-2 690 703
Tillkommande utgifter	-247 349	-213 521
	<b>-3 040 062</b>	<b>-2 904 224</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-102 000	-102 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-37 916	-33 838
	<b>-139 916</b>	<b>-135 838</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 179 978</b>	<b>-3 040 062</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 613 364</b>	<b>8 753 280</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	7 313 804	7 415 804
Mark	611 000	611 000
Tillkommande utgifter	688 560	724 476
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	21 800 000	21 800 000
Lokaler	1 624 000	1 624 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>23 424 000</b>	<b>23 424 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>16 209 000</i>	<i>16 209 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 215 000</i>	<i>7 215 000</i>

B



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	225 840	225 840
Installationer	116 072	0
	<b>341 912</b>	<b>225 840</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	116 072
	<b>0</b>	<b>116 072</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>341 912</b>	<b>341 912</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-44 859	-33 890
Installationer	-5 804	0
	<b>-50 663</b>	<b>-33 890</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-10 969	-10 969
Installationer	-11 607	-5 804
	<b>-22 576</b>	<b>-16 773</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-55 828	-44 859
Installationer	-17 411	-5 804
	<b>-73 239</b>	<b>-50 663</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>268 673</b>	<b>291 249</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	170 012	180 981
Installationer	98 661	110 268

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
48 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	24 000	24 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 131	9 898
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>10 131</b>	<b>9 898</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 437	24 529
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 551	11 013
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364	3 450
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>40 647</b>	<b>38 992</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Transaktionskonto	701 690	668 981
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>704 690</b>	<b>671 981</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	7 737 184	7 920 368
Kortfristiga lån	-4 442 184	-4 625 368
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 295 000</b>	<b>3 295 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,09%	2024-03-28	4 625 368,00	0,00	183 184,00	4 442 184,00
SWEDBANK	2,77%	2027-03-25	3 295 000,00	0,00	0,00	3 295 000,00
<b>Summa</b>			<b>7 920 368,00</b>	<b>0,00</b>	<b>183 184,00</b>	<b>7 737 184,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 442 184 kr som kortfristig skuld då detta förfaller under 2024. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 17 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 051	2 051
Mottagna depositioner	29 847	29 847
Skuld sociala avgifter och skatter	16 772	16 117
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>48 671</b>	<b>48 015</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	17 857	17 401
Upplupna driftskostnader	4 837	0
Upplupna elkostnader	7 346	4 852
Upplupna värmekostnader	34 244	21 378
Upplupna revisionsarvoden	12 625	10 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 890
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	106 723	147 613
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>184 381</b>	<b>207 635</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 488 000	10 513 000

**Not 20 Eventualförpliktelser**


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

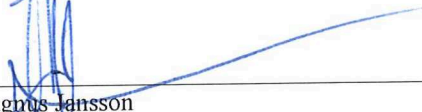
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

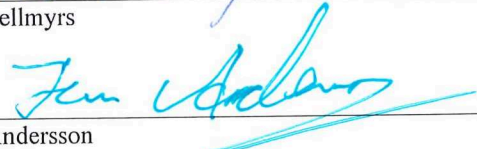
Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2024-03-02  
Ort och datum

  
\_\_\_\_\_  
Egon Christoffersson

  
\_\_\_\_\_  
Bo Hellmyrs

  
\_\_\_\_\_  
Magnus Jansson

  
\_\_\_\_\_  
Jan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-20

KPMG

  
\_\_\_\_\_

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Helsingborgshus nr 38, org. nr 716407-1073

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Helsingborgshus nr 38 för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Helsingborgshus nr 38 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 tryggnadssätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg den

2024-03-20

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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



---

# RBF Helsingborgshus nr 38

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Helsingborgshus nr 38 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](http://www.riksbyggen.se)

