

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 5
Org nr: 743000-2134



Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Helsingborgshus
nr 5 har upprättat 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 1954-05-15. Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-19.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets vinst beror på lägre kostnader för underhåll och reparationer samt omförhandling av Riksbyggens skötselavtal.

Öriga driftkostnader ligger i paritet med föregående år. Räntekostnaderna har ökat markant, p.g.a. allmänt högt ränteläge i kombination med utgående bundna lån.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 437 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 408 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trumslagaren 11 och 12 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 88 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Kielergatan 14-24, Rååvägen 93-97 och Narvagatan 1A och 1B på Råå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
11	42	32	3	88

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8	15	15

Total bostadsarea 5 048 m²

Total lokalarea 647 m²

Årets taxeringsvärde 86 209 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 86 209 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. 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.

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 184 tkr och planerat underhåll för 383 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 50 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 125 641 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 512 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 316 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte/Ombyggnad badrum	2003	
Tilläggsisolering vind	2014	
Takreovering inkl taksäkring	2016	
Installationer	2019	
Fönsterreovering och omfogning	2020	
Torkrum och tvättstugor	2021	Torkaggregat och luddlådor
Installationer	2022	Passagesystem, värnstyrning, ledbelysning

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	47 409	Tvättstuga – Byte tvättmaskin
Installationer	143 177	Värmestyrning, underhållspolning VVS
Markytor	10 172	Skyltar
Övrigt	182 441	Rörligt arvode Riksbyggen

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugor	2024	Byte tvättmaskiner, torktumlare, mangel

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Ekman	Ordförande	2025 - Fr o m 2023-09-23
Lena Lindén	Ordförande	2025 - Avgått 2023-09-23
Ingrid Nilsson Keskitalo	Vice ordförande	2025
Björn Fälth	Sekreterare	2024
Freddy Kramer	Ledamot	2024
Ulf Grahn	Ledamot	2024
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	2024 - Fr o m 2023-12-13
Josefin Lövgren	Ledamot Riksbyggen	2024 - T o m 2023-12-12

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Ekander	Suppleant	2024
Marie Ridell	Suppleant	2024 - Avgått 2023-09-13
Mats Andersson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB: Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	2024
Bengt-Arne Nordström	Förtroendevald revisor	2024 – Avgått 2023-12-13

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Bruno	Förtroendevald revisorsuppleant	2024 avgått 2024-01-07

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Mari Persson – Sammankallande		2024 avgått 2024-01-07
Marie Ridell		2024 avgått 2024-03-30

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 002 kr/m²/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 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

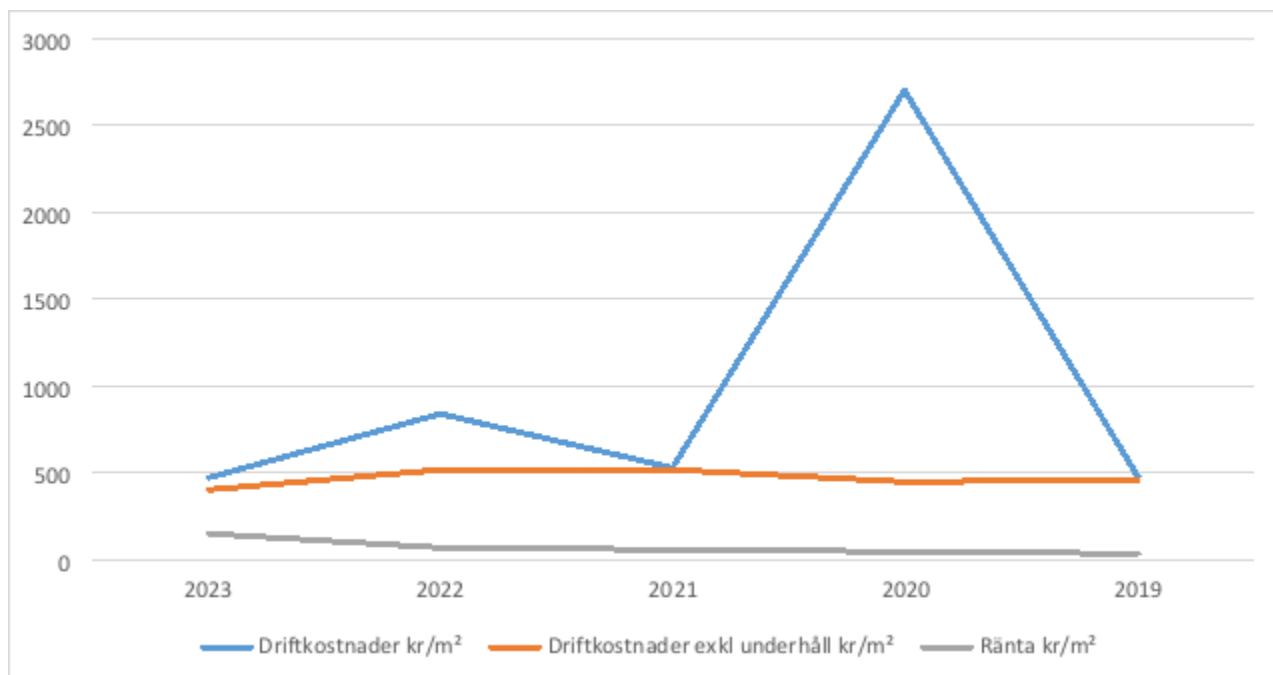
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 313	5 168	5 130	4 969	4 754
Rörelsens intäkter	5 400	5 195	5 187	5 011	4 785
Resultat efter finansiella poster*	971	-861	952	-11 694	1 051
Årets resultat	971	-861	952	-11 694	1 051
Resultat exkl avskrivningar	1 408	-424	1 389	-11 257	1 488
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-908	-2 740	-799	-13 206	-397
Balansomslutning	43 603	42 957	14 632	13 413	15 047
Årets kassaflöde	1 016	-1 874	1 226	-510	1 213
Soliditet %*	51	49	-61	-74	12
Likviditet %	350	18	24	33	224
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	96	95	95	95
Avgifts - hyresbortfall %	0,1	0,7	0,1	0,2	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 005	986	971	943	898
Driftkostnader kr/kvm	468	879	559	2 846	466
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	400	537	546	475	460
Energikostnad kr/kvm*	154	160	158	131	139
Underhållsfond kr/kvm	793	454	373	0	504
Reservering till underhållsfond kr/kvm	407	407	384	342	331
Sparande kr/kvm*	314	249	255	272	268
Ränta kr/kvm	144	71	58	52	40
Skuldsättning kr/kvm*	3 629	3 868	4 143	4 194	2 094
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 094	4 139	4 433	4 487	2 363
Räntekänslighet %*	4,1	4,2	4,6	4,8	2,6

* obligatoriska nyckeltal



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	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 719	0	31 056 000	2 585 709	-11 719 439	-861 324
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-861 324	861 324
Reservering underhållsfond				2 316 000	-2 316 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-383 199	383 199	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						970 590
Vid årets slut	140 719	0	31 056 000	4 518 510	-14 513 564	970 590

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 580 762
Årets resultat	970 590
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 316 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	383 199
Summa	-13 542 974

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 13 542 974**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 312 902	5 167 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 718	26 659
Summa rörelseintäkter		5 399 620	5 194 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 663 975	-4 745 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-458 620	-481 817
Personalkostnader	Not 6	-90 914	-68 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-436 979	-436 979
Summa rörelsekostnader		-3 650 488	-5 732 756
Rörelseresultat		1 749 131	-538 142
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	13 770	66 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	47 834	17 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-840 146	-407 259
Summa finansiella poster		-778 542	-323 182
Resultat efter finansiella poster		970 590	-861 324
Årets resultat		970 590	-861 324



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	39 188 637	39 616 988
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	85 555	94 184
Summa materiella anläggningstillgångar		39 274 193	39 711 172
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	688 500	688 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		688 500	688 500
Summa anläggningstillgångar		39 962 693	40 399 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		323	143
Övriga fordringar	Not 14	91 837	44 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	139 013	119 859
Summa kortfristiga fordringar		231 173	164 036
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 409 385	2 393 375
Summa kassa och bank		3 409 385	2 393 375
Summa omsättningstillgångar		3 640 558	2 557 411
Summa tillgångar		43 603 251	42 957 083



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 719	140 719
Uppskrivningsfond		31 056 000	31 056 000
Fond för yttre underhåll		4 518 510	2 585 709
Summa bundet eget kapital		35 715 229	33 782 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 513 563	-11 719 439
Årets resultat		970 590	-861 324
Summa fritt eget kapital		-13 542 974	-12 580 762
Summa eget kapital		22 172 255	21 201 665
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 441 856	7 269 210
Summa långfristiga skulder		20 441 856	7 269 210
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	225 112	13 622 870
Leverantörsskulder	Not 19	101 544	177 720
Skatteskulder	Not 20	13 169	7 009
Övriga skulder		-60	9 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	649 375	668 865
Summa kortfristiga skulder		989 140	14 486 208
Summa eget kapital och skulder		43 603 251	42 957 083



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	970 590	-861 324
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	436 979	436 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 407 569	-424 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-67 137	420 097
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-99 310	-386 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 241 122	-391 095
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-225 112	-1 483 218
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 112	-1 483 218
Årets kassaflöde	1 016 010	-1 874 313
Likvidamedel vid årets början	2 393 375	4 267 688
Likvidamedel vid årets slut	3 409 385	2 393 375
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta, se notförteckning not 9 och 10		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



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	99 år
Standardförbättringar	Linjär	19–40

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	5 060 140	4 964 145
Hyror, lokaler	165 888	151 248
Hyror, garage	90 581	90 024
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-34 439
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 707	-3 024
Summa nettoomsättning	5 312 902	5 167 954

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	15 300	15 315
Övriga ersättningar – pantsättnings- och överlåtelseavgifter	17 169	10 387
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Övriga rörelseintäkter - elstöd	54 253	960
Summa övriga rörelseintäkter	86 718	26 659

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-383 199	-1 842 698
Reparationer	-183 877	-206 292
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-161 922	-155 762
Försäkringspremier	-83 418	-74 479
Kabel- och digital-TV	-148 080	-132 116
Återbäring från Riksbyggen	17 100	19 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 511	-16 615
Serviceavtal	-18 976	-37 819
Obligatoriska besiktningar	0	-2 213
Snö- och halkbekämpning	-2 169	-20 491
Statuskontroll	-36 301	-35 014
Förbrukningsinventarier	0	-4 088
Vatten	-191 999	-182 035
Fastighetsel	-119 834	-177 049
Uppvärmning	-562 728	-554 584
Sophantering och återvinning	-51 361	-59 396
Förvaltningsarvode drift	-716 701	-1 263 706
Summa driftskostnader	-2 663 975	-4 745 157



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-370 437	-367 545
Arvode, yrkesrevisorer	-28 000	-25 500
Övriga förvaltningskostnader	-28 126	-2 884
Kreditupplysningar	-1 071	-1 534
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 588	-10 385
Kontorsmateriel	-10 371	-11 468
Telefon och porto	5 289	-19 233
Medlems- och föreningsavgifter	-5 590	-5 590
Bankkostnader	-2 727	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-35 579
Summa övriga externa kostnader	-458 620	-481 817

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-65 000	-56 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-24 414	-11 302
Summa personalkostnader	-90 914	-68 802

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-50 001	-50 001
Avskrivningar tillkommande utgifter	-378 350	-378 350
Avskrivning Installationer	-8 628	-8 628
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-436 979	-436 979

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	13 770	66 096
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	13 770	66 096

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	46 598	17 918
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	17
Övriga ränteintäkter	1 236	46
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	47 834	17 981

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-819 211	-384 838
Övriga räntekostnader	-250	-45
Övriga finansiella kostnader	-20 685	-22 376
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-840 146	-407 259



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 141 773	4 141 773
Standardförbättringar	18 803 119	18 303 119
	22 944 892	22 444 892
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 944 892	22 444 892
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 598 470	-2 548 469
Standardförbättringar	-11 785 433	-11 407 083
	-14 383 903	-13 955 552
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-50 001	-50 001
Årets avskrivning standardförbättringar	-378 350	-378 350
	-428 351	-428 351
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 812 254	-14 383 903
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	31 056 000	0
Årets uppskrivning mark	0	31 056 000
Utgående uppskrivning mark	31 056 000	31 056 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 188 638	39 616 989
Varav		
Byggnader	1 493 302	1 543 303
Mark	31 056 000	31 056 000
Standardförbättringar	6 639 336	7 017 686
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 000 000	84 000 000
Lokaler	2 209 000	2 209 000
Totalt taxeringsvärde	84 209 000	86 209 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 153 000</i>	<i>55 153 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 056 000</i>	<i>31 056 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	79 758	79 758
Installationer	129 415	129 415
	209 173	209 173
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	209 173	209 173
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-79 758	-79 758
Installationer	-35 231	-26 603
	-114 989	-106 361
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 628	-8 628
	-8 628	-8 628
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-123 617	-114 989
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 556	94 184
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	85 556	94 184

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
1 377 andelar i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	688 500	688 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	688 500	688 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	91 837	44 034
Summa övriga fordringar	91 837	44 034

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	100 099	83 418
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 914	36 441
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 013	119 859

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 800 785	1 754 730
Transaktionskonto	1 608 600	638 646
Summa kassa och bank	3 409 385	2 393 375

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	20 666 968	20 892 080
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-225 112	-13 622 870
Långfristig skuld vid årets slut	20 441 856	7 269 210

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,82%	2027-08-25	3 654 242,00	0,00	0,00	3 654 242,00
SWEDBANK	3,96%	2025-08-25	3 666 000,00	0,00	0,00	3 666 000,00
SWEDBANK	4,85%	2023-09-28	9 904 838,00	0,00	225 112,00	9 679 726,00
SWEDBANK	4,12%	2026-05-25	3 667 000,00	0,00	0,00	3 667 000,00
Summa			20 892 080,00	0,00	225 112,00	20 666 968,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 225 112 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 20 216 744 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Nästa års amorteringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	225 112	276 144
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	13 346 726
Summa övriga skulder till kreditinstitut	225 112	13 622 870

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	101 544	177 720
Summa leverantörsskulder	101 544	177 720

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	13 169	7 009
Summa skatteskulder	13 169	7 009



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	20 132	5 552
Upplupna driftskostnader	0	20 491
Upplupna elkostnader	28 342	19 558
Upplupna värmekostnader	68 778	95 418
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 750
Upplupna styrelsearvoden	91 500	68 802
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	426 623	446 294
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	649 375	668 865

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	22 721 400	22 721 400

Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Eva Ekman

Ingrid Nilsson Keskitalo

Björn Fälth

Freddy Kramer

Ulf Grahn

Bo Ekander

Magnus Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - -

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557514972782

Document

Årsredovisning 2023 RBF Hbghus nr 5
Main document
21 pages
Initiated on 2024-04-11 14:11:30 CEST (+0200) by Mats Andersson (MA)
Finalised on 2024-04-22 18:47:55 CEST (+0200)

Initiator

Mats Andersson (MA)
Riksbyggen
mats.xx.andersson@riksbyggen.se

Signatories

Ulf Grahn (UG) <i>ulf.grahn@hotmail.se</i> <i>Signed 2024-04-15 16:19:49 CEST (+0200)</i>	Eva Ekman (EE) <i>eva.ekman696@gmail.com</i> <i>Signed 2024-04-15 17:16:29 CEST (+0200)</i>
Björn Fälth (BF) <i>bjorn68.falth@gmail.com</i> <i>Signed 2024-04-15 07:12:44 CEST (+0200)</i>	Ingrid Nilsson (IN) <i>hbgnils@gmail.com</i> <i>Signed 2024-04-11 14:43:33 CEST (+0200)</i>
Bo Ekander (BE) <i>ekanderbo@gmail.com</i> <i>Signed 2024-04-12 07:49:18 CEST (+0200)</i>	Per Jacobsson (PJ) <i>per.jacobsson@kpmg.se</i> <i>Signed 2024-04-22 18:47:55 CEST (+0200)</i>
Magnus Jansson (MJ) <i>magnus.jansson@riksbyggen.se</i> <i>Signed 2024-04-11 17:37:07 CEST (+0200)</i>	Freddy Kramer (FK) <i>freddy.kramer@inter.ikea.com</i> <i>Signed 2024-04-11 14:34:49 CEST (+0200)</i>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Helsingborgshus nr 5, org. nr 743000-2134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Helsingborgshus nr 5 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 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 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 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

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 Brf Helsingborgshus nr 5 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 2024-04-22

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jakobsson

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0EA829559281498B8032FC6DC93092F1		Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: RB 2023 HBG 5 PJN.dotm		
Source Envelope:		
Document Pages: 2	Signatures: 1	Envelope Originator:
Certificate Pages: 2	Initials: 0	Per Jacobsson
AutoNav: Enabled		PO Box 50768
Envelopeld Stamping: Enabled		Malmö, SE -202 71
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna		per.jacobsson@kpmg.se
		IP Address: 83.249.95.14

Record Tracking

Status: Original	Holder: Per Jacobsson	Location: DocuSign
4/22/2024 6:38:26 PM	per.jacobsson@kpmg.se	

Signer Events

Per Jakobsson
per.jacobsson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:



D7718E9358564A8...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.249.95.14

Timestamp

Sent: 4/22/2024 6:41:35 PM
Viewed: 4/22/2024 6:42:16 PM
Signed: 4/22/2024 6:42:23 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 9e79f290-40e9-5126-b35f-8aa984c33bfb
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/22/2024 6:42:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/22/2024 6:41:35 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/22/2024 6:42:16 PM
Signing Complete	Security Checked	4/22/2024 6:42:23 PM
Completed	Security Checked	4/22/2024 6:42:23 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 5

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr
5 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

