

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 13
Org nr: 743000-2175

2021-01-01 – 2021-12-31



**Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma
2022-06-16**

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:
 - a. Betalning på gästparkering
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - a. Inga
21. Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar



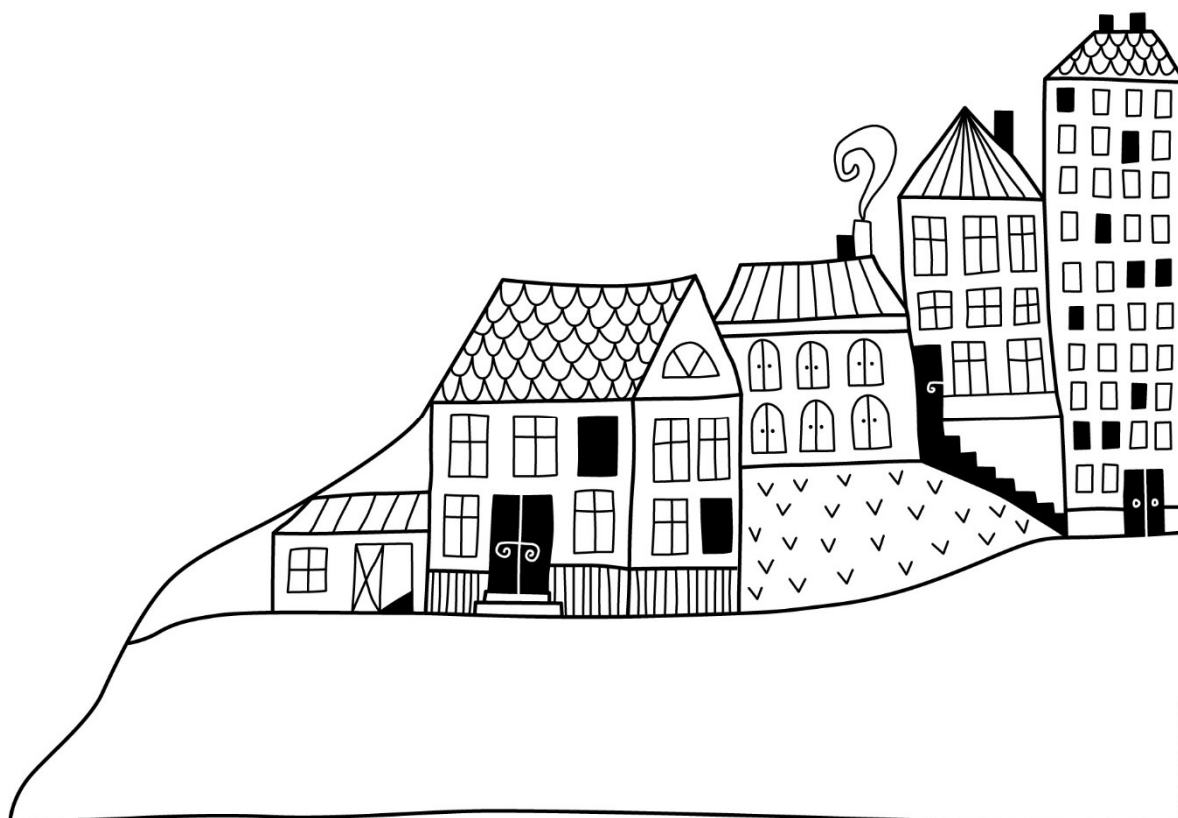
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Helsingborgshus
nr 13 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

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 har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-05. Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 220%. Föreningen har inga lån som villkorsändras/omsätts under nästkommande verksamhetsår. Likviditeten påverkas om föreningen har lån som ska omsättas/villkorsändras eftersom de klassificeras som kortfristiga skulder, därav den stora skillnaden mellan föregående år då föreningen hade tre lån som omsättes/villkorsändrades.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 182 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 289 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Centern 1 och Fronten 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns sju byggnader med 204 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Frontgatan 1-5 samt 2-8 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	36
2 rum och kök	24
3 rum och kök	80
4 rum och kök	52
5 rum och kök	12
Summa	204

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	11
Antal garage	88
Antal p-platser	92
Antal p-platser	4

Total tomtarea	26 005 m²
Total bostadsarea	15 242 m²

Årets taxeringsvärde	153 365 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	153 365 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Fastighetsservice
P.A.R.K.	Utemiljö
Kone AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Craford AB	Portservice garage
Luleå Energi	Elhandelsavtal
Egain AB	Klimatloggning
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 264 tkr och planerat underhåll för 266 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: 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. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 830 tkr enligt evig avsättning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1989-1994	
Relining stammar	2004-2005	De lodräta stammarna
Markanläggning	2006-2007	Ombyggnad av föreningens grönytor
Tilläggsisolering vindar	2012-2013	
Garaget och parkeringsplattan	2010-2011	Dränering, asfalt, taket förstärkts och ny ventilationsanläggning
Fönster/balkongdörrsbyte	2012-2013	
Ombyggnation källartrappor	2016-2017	
Dränering	2016-2017	
Renovering tvättstugor	2015-2017	
Entrépartier/säkerhetsdörrar/passagesystem	2017-2019	
Miljöhus	2017-2018	
Gemensamma utrymmen, målning trappuppgångar samt ombyggnad utemiljö	2019	
Markytor samt planteringar	2019	
Garage och p-platser, nytt p-räcke samt rengöring undercentraler garage	2019	
Installationer, 2 st takfläktar, lampstolpar samt vägguttag	2020	
Fönster	2020	
Markytor, nedgrävning tomrör belysning mm	2020	
Stambyte färdigställt	2021	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (garageport)	76 625

Planerat underhåll	År
Byte värmepåsar	Vid behov
Byte takfläktar	Vid behov
Byte av torkaggregat	Vid Behov
Tillsyn av balkonger och fönsterbalkar	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Muris Lelic DB	Ordförande	-
Martin Pytel	Ordförande	2022
Saeed Moradi-Maram	Ledamot	2022
Robert Modéer	Ledamot	2022
Anna Klint	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marija Juric	Suppleant	2022
Petar Slisko	Suppleant	2022
Mohammed Abdulrahman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	stämman
Bo Ekstrand	Förtroendevald revisor	stämman
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Iman Mohabat Nia	2022	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Marija Katinic		
Ramo Hadzajlic	sammankallande	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2019 påbörjade föreningen sitt stambyte, vilket blev färdigställt under 2021. Kostnaden för stambytet blev 75 400 000kr och finansierades via lån, se not 20 för översikt av lån. Inga andra händelser har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 281 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 281 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2022-04-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 812 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 36 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2017.09.01- 2018.12.31
Nettoomsättning	12 963	12 692	12 108	15 684
Resultat efter finansiella poster	-893	-2 571	-542	-1 256
Balansomslutning	138 159	134 896	101 647	65 100
Soliditet %	19	20	29	47
Lån, kr/m ²	7 227	6 784	4 501	1 952

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 544 826	0	30 832 000	0	-2 591 471	-2 571 231
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 571 231	2 571 231
Reservering underhållsfond				830 000	-830 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-265 540	265 540	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-892 841
Vid årets slut	1 544 826	0	30 832 000	564 460	-5 727 162	-892 841

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 162 702
Årets resultat	-892 841
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-830 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	265 540
Summa	-6 620 003

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 620 003**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 963 191	12 691 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	302 291	1 120 704
Summa rörelseintäkter		13 265 482	13 812 403
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 344 107	-11 990 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 100 354	-1 153 279
Personalkostnader	Not 6	-304 393	-303 952
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 182 090	-991 729
Summa rörelsekostnader		-12 930 944	-14 439 114
Rörelseresultat		334 537	-626 711
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepapperinnehav	Not 8	211 584	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	391	827
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 439 353	-1 945 348
Summa finansiella poster		-1 227 378	-1 944 521
Resultat efter finansiella poster		-892 841	-2 571 231
Årets resultat		-892 841	-2 571 231

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	129 000 790	55 325 292
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	69 500
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	156 438	336 211
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	70 160 013
Summa materiella anläggningstillgångar		129 157 228	125 891 016
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 240 000	2 240 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 240 000	2 240 000
Summa anläggningstillgångar		131 397 228	128 131 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	18 287	20 061
Övriga fordringar	Not 16	6	25 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	335 552	353 775
Summa kortfristiga fordringar		353 846	399 801
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 407 720	6 365 655
Summa kassa och bank		6 407 720	6 365 655
Summa omsättningstillgångar		6 761 566	6 765 456
Summa tillgångar		138 158 793	134 896 473

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 544 826	1 544 826
Uppskrivningsfond	30 832 000	30 832 000
Fond för yttre underhåll	564 460	0
Summa bundet eget kapital	32 941 286	32 376 826
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 727 162	-2 591 471
Årets resultat	-892 841	-2 571 231
Summa fritt eget kapital	-6 620 003	-5 162 702
Summa eget kapital	26 321 283	27 214 124
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	108 761 832
Summa långfristiga skulder	108 761 832	83 478 572
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 386 160
Leverantörsskulder	Not 20	24 713
Skatteskulder	Not 21	28 809
Övriga skulder	Not 22	31 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 604 073
Summa kortfristiga skulder	3 075 678	24 203 777
Summa eget kapital och skulder	138 158 793	134 896 473

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 376 566	12 148 848
Hyror, lokaler	17 814	17 496
Hyror, garage	425 031	398 581
Hyror, p-platser	197 090	159 188
Hyror, övriga	300	300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 548	-2 826
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 925	-29 446
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 837	-142
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-300	-300
Summa nettoomsättning	12 963 191	12 691 699

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	-33	-110
Övriga avgifter	5 500	6 000
Övriga ersättningar	51 111	51 225
Fakturerade kostnader	0	4 370
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	10
Övriga rörelseintäkter	234 079	1 059 209
Försäkringsersättningar	11 632	0
Summa övriga rörelseintäkter	302 291	1 120 704

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-265 540	-3 694 159
Reparationer	-2 264 074	-1 220 753
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-311 286	-305 166
Försäkringspremier	-201 275	-175 784
Kabel- och digital-TV	-224 762	-224 270
Återbäring från Riksbyggen	50 500	0
Serviceavtal	-107 998	-95 260
Obligatoriska besiktningar	-156 006	-163 488
Bevakningskostnader	-151 441	-162 890
Övriga utgifter, köpta tjänster	-16 493	-38 854
Snö- och halkbekämpning	-138 699	-70 002
Förbrukningsinventarier	-77 104	-42 095
Vatten	-540 875	-551 730
Fastighetsel	-372 475	-423 349
Uppvärmning	-1 708 097	-1 578 021
Sophantering och återvinning	-232 806	-211 648
Förvaltningsarvode drift	-2 625 676	-3 032 687
Summa driftskostnader	-9 344 107	-11 990 154

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-882 279	-882 185
IT-kostnader	-22 577	-23 747
Arvode, yrkesrevisorer	-13 875	-21 125
Övriga förvaltningskostnader	-7 539	-4 511
Kreditupplysningar	-685	-7 308
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-54 486	-41 256
Kontorsmateriel	-27 413	-78 471
Telefon och porto	-71 610	-47 790
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-375
Medlems- och föreningsavgifter	-13 260	-13 260
Köpta tjänster	-2 164	0
Bankkostnader	-1 640	-2 045
Advokat och rättegångskostnader	0	-17 825
Övriga externa kostnader	-2 827	-13 382
Summa övriga externa kostnader	-1 100 354	-1 153 279

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-238 700	-233 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 200
Övriga personalkostnader	-3 950	-7 900
Sociala kostnader	-57 243	-53 552
Summa personalkostnader	-304 393	-303 952

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 860 542	-664 521
Avskrivning Markanläggningar	-139 537	-139 537
Avskrivning Markinventarier	-2 238	-2 238
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 875	-22 875
Avskrivning Installationer	-156 898	-162 559
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 182 090	-991 729

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från andra långfristiga värdepappersinnehav	211 584	0
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	211 584	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	45	44
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	346	783
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	391	827

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 213 624	-1 155 512
Övriga räntekostnader	-74	0
Övriga finansiella kostnader	-225 655	-789 836
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 439 353	-1 945 348

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 990 529	38 990 529
Mark	3 202 000	3 202 000
Markanläggning	5 153 830	5 153 830
Markinventarier	181 853	181 853
	47 528 212	47 528 212
Årets anskaffningar		
Byggnader	75 677 815	0
Markinventarier	0	0
	75 677 815	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-291 517	
	-291 517	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	122 914 510	47 528 212
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 891 202	-21 226 681
Markanläggningar	-979 765	-840 228
Markinventarier	-163 953	-161 716
	-23 034 920	-22 228 625
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 860 542	-664 521
Årets avskrivning markanläggningar	-139 537	-139 537
Årets avskrivning markinventarier	-2 238	-2 238
	-2 002 317	-806 296
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 037 237	-23 034 921
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	30 832 000	30 832 000
	30 832 000	30 832 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	129 000 790	55 325 292
Varav		
Byggnader	90 916 600	17 099 327
Mark	34 034 000	34 034 000
Markanläggningar	4 034 527	4 174 065
Markinventarier	15 663	17 900
Totalt taxeringsvärde	153 365 000	153 365 000
<i>varav byggnader</i>	<i>112 307 000</i>	<i>112 307 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 058 000</i>	<i>41 058 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	363 314	363 314
Installationer	1 477 148	1 477 148
	1 840 462	1 840 462
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	69 500
	0	69 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 840 462	1 909 962
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-301 804	-278 929
Installationer	-1 202 447	-1 039 888
	-1 504 251	-1 318 817
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-22 875	-22 875
Installationer	-156 898	-162 559
	-179 773	-185 434
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-324 679	-301 804
Installationer	-1 359 346	-1 202 447
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 684 025	-1 504 251
Restvärde enligt plan vid årets slut	156 438	405 711
Varav		
Inventarier och verktyg	38 635	131 010
Installationer	117 803	274 701

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets slut	0	70 160 013

Not 14 Andra långfristiga värdepapper

	2021-12-31	2020-12-31
4 408 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	2 204 000	2 204 000
Andra aktier och andelar	36 000	36 000
Summa andra långfristiga värdepapper	2 240 000	2 240 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	18 287	20 061
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	18 287	20 061

Not 16 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	6	25 965
Summa övriga fordringar	6	25 965

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	207 713	201 275
Förutbetalda driftkostnader	53 203	25 233
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 258	56 168
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 909	2 625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 470	68 475
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	335 552	353 775

Not 18 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel (SBAB)	14 896	14 851
Transaktionskonto (Swedbank)	6 392 824	6 350 803
Summa kassa och bank	6 407 720	6 365 655

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	110 147 992	103 405 402
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 386 160	-19 926 830
Långfristig skuld vid årets slut	108 761 832	83 478 572

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,83%	2020-05-28	17 200 000,00	-17 100 000,00	100 000,00	0,00
SWEDBANK	1,15%	2021-09-28	9 975 000,00	-9 925 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	1,74%	2023-04-25	5 840 100,00	0,00	0,00	5 840 100,00
SWEDBANK	1,03%	2023-05-25	1 299 052,00	0,00	91 160,00	1 207 892,00
SWEDBANK	1,03%	2023-05-25	2 363 000,00	0,00	200 000,00	2 163 000,00
SWEDBANK	0,65%	2023-05-25	4 100 000,00	0,00	150 000,00	3 950 000,00
SWEDBANK	0,83%	2023-12-21	1 737 000,00	0,00	0,00	1 737 000,00
SWEDBANK	1,06%	2024-05-24	15 840 000,00	0,00	160 000,00	15 680 000,00
SWEDBANK	0,84%	2025-05-23	0,00	8 000 000,00	40 000,00	7 960 000,00
SWEDBANK	1,09%	2025-05-23	0,00	17 100 000,00	100 000,00	17 000 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-05-25	9 925 000,00	0,00	100 000,00	9 825 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-05-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,18%	2027-05-25	19 750 000,00	0,00	200 000,00	19 550 000,00
SWEDBANK	1,15%	2027-06-23	5 376 250,00	0,00	41 250,00	5 335 000,00
SWEDBANK	1,15%	2027-06-23	0,00	9 925 000,00	25 000,00	9 900 000,00
Summa			103 405 402,00	8 000 000,00	1 257 410,00	110 147 992,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 386 160 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	-2 506	354 192
Ej reskontraförda leverantörsskulder (skötsel utemiljö)	27 219	2 274 364
Summa leverantörsskulder	24 713	2 628 556

Not 21 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	28 809	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	305 166
Debiterad preliminärskatt	0	-278 795
Summa skatteskulder	28 809	26 371

Not 22 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 946	6 946
Skuld sociala avgifter och skatter	2	0
Skulder för löneavdrag	15 039	0
Avräkning hyror och avgifter	9 937	0
Summa övriga skulder	31 924	6 946

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 600	28 738
Upplupna räntekostnader	58 525	43 012
Upplupna elkostnader	33 231	38 247
Upplupna värmekostnader	274 698	269 821
Upplupna styrelsearvoden	121 350	125 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	81 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 087 669	1 028 956
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 604 073	1 615 074

Not 24 Ställda säkerheter & Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	112 049 400	106 049 400
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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

Martin Pytel
Ledamot

Marija Juric
Ersätter Muris Lelic DB

Saeed Moradi-Maram
Ledamot

Anna Klint
Ledamot Riksbyggen

Robert Modéer
Ledamot

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

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Bo Ekstrand
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557470132695

Document

Årsredovisning HH13 ok KPMG

Main document

20 pages

Initiated on 2022-05-25 20:38:08 CEST (+0200) by

Blazana Culum (BC)

Finalised on 2022-05-30 14:24:35 CEST (+0200)

Initiator

Blazana Culum (BC)

Riksbyggen

blazana.culum@riksbyggen.se

Signing parties

Anna Klint (AK)

Anna.Klint@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "ANNA KLINT"

Signed 2022-05-27 13:04:02 CEST (+0200)

Martin Pytel (MP)

martinpytel92@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Martin Pytel"

Signed 2022-05-25 20:54:35 CEST (+0200)

Saeed Moradi-Maram (SM)

samopedia@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SAEED MORADI-MARAM"

Signed 2022-05-25 21:18:55 CEST (+0200)

Robert Modéer (RM)

robertmodeer@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ROBERT SJÖDAHL MODÉER"

Signed 2022-05-25 20:58:43 CEST (+0200)

Marija Juric (MJ)

marijajuric@hotmail.se

Per Jacobsson (PJ)

per.jacobsson@kpmg.se



Verification

Transaction 09222115557470132695



The name returned by Swedish BankID was "MARIJA JURIC"

Signed 2022-05-30 09:02:11 CEST (+0200)



The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"

Signed 2022-05-30 14:24:35 CEST (+0200)

Bo Ekstrand (BE)
boekstrand@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Bo Lennart Olof Ekstrand"

Signed 2022-05-26 09:53:21 CEST (+0200)

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 13, org. nr 743000-2175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 13 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 13 för år 2021 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

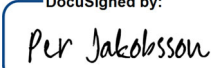
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

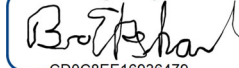
Anmärkning

Föreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Helsingborg den 2022-05-30

KPMG AB

DocuSigned by:

D7718E9358564A8...
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

CD0C8EE16936479...
Bo Ekstrand
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

RBF Helsingborgshus nr 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 13 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.