

Årsredovisning

RBF Helsingborgshus
nr 4
Org nr: 743000-2019

2022-09-01 – 2023-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 4 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954. Nuvarande stadgar registrerades 2018.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år p.g.a. underhållskostnaderna är lägre.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för bl.a. reparationer och el.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret 2023/2024 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Under kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 443% till 131%.

I resultatet ingår avskrivningar med 372 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 692 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Magdalena 1, Capella 6 och Hunden 9 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 96 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Ystadsgatan 12–18 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
15	69	9	3	0	0	96

Dessutom tillkommer:

MC Garage	Garage	P-platser
2	17	29



Total tomtarea	7 828 m ²
Total bostadsarea	5 361 m ²
Garagelokaler	647 m ²
Årets taxeringsvärde	67 759 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 759 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Butik		38

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Skötsel och felanmälan
Riksbyggen	Driftövervakning
Luleå Energi och Öresundskraft	El & värme
Tele2 AB	Kabel-TV
NSR	Sophantering
NSVA	Vatten

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 273 tkr och planerat underhåll för 299 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: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2023 och visar på ett underhållsbehov på 27 019 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 702 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 335 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

År	Beskrivning
1999	Stambyte
2004	Säkerhetsdörrar
2006,2017	Tvättstugor & maskiner
2008-2009	Yttermiljö
2009	Bastu
2014	Tegelfogar
2015/2016	Underhållspolning
2016/2017	Läggning av takpannor
2016/2017	Byte av ventiler
2017/2018	Balkongmålning och tvättstugeutrustning
2017/2018	Installationer av ytterbelysning
2017/2018	Byte av garagedörrar & portar
2018/2019	Tvättstugeutrustning
2019/2020	Fasadfogning av samtliga huskroppar
2022	Underhållspolning
2022	Dränering av husgrund

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Dränering av husgrund	4 542 000
Byte styrutrustning, dragning internetkabel	205 573
Byte torktumlare	79 078
Rörligt arvode	14 793

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2023-2024	Byte av radiatorer
Underhåll	2023-2024	Byte tvättmaskin & torktumlare
Underhåll	2023-2024	Byte av elcentraler i lägenheter



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Gagner	Ordförande	2024/2025
Ellinor Hagelborg	Vice Ordförande	2024/2025
Gustav Johansson	Ledamot/Sekreterare	2023/2024
Fadi Chaabi	Ledamot Riksbyggen	2023/2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carlos Rivera	Suppleant	2023/2024
Morgan Andersen	Suppleant	2023/2024
Nathalie Brink	Suppleant Riksbyggen	2023/2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	2022/2023
Gunilla Johansson	Förtroendevald revisor	2022/2023

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 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

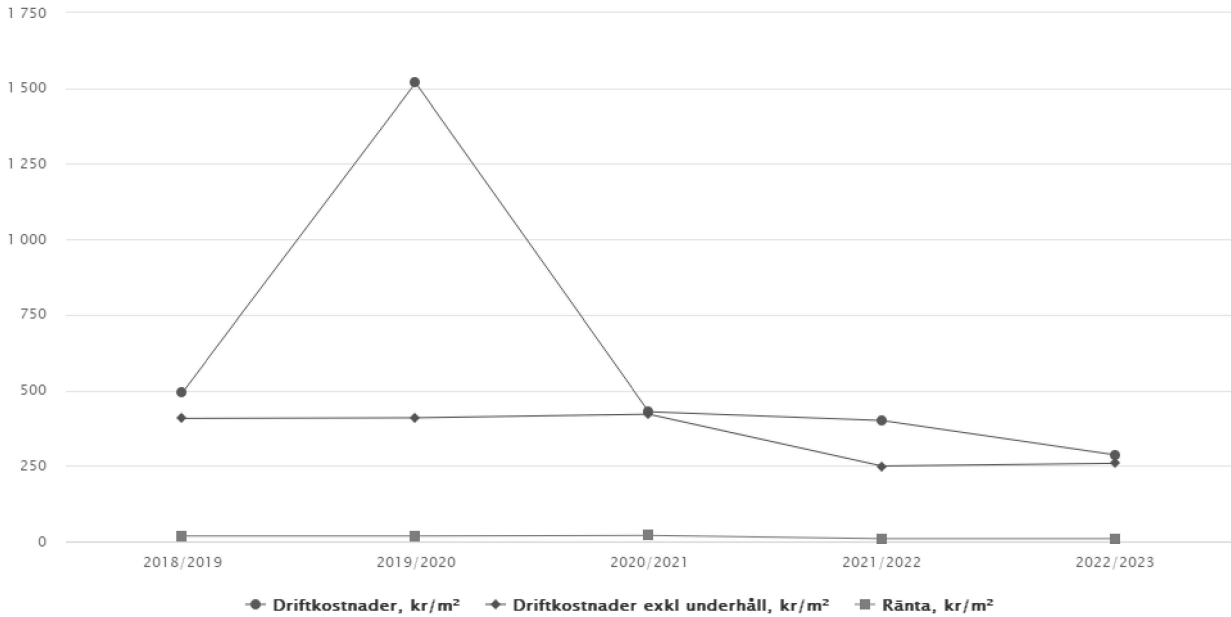
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2022 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-10-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 964 kr/m².

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 377	5 215	5 039	4 884	4 584
Resultat efter finansiella poster	1 320	-62	1 447	-4 360	1 010
Årets resultat	1 320	-69	1 447	-4 360	1 010
Resultat exklusive avskrivningar	1 692	255	2 101	-3 999	1 371
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 357	-18	1 846	-6 425	-1 055
Soliditet %	41	32	35	28	57
Likviditet %	131	443	1 148	1 142	420
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	964	934	902	879	819
Driftkostnader, kr/m²	286	400	429	1 518	493
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	258	249	421	409	407
Ränta, kr/m²	9	9	20	18	18
Lån, kr/m²	749	763	1 560	1 581	839

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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 449	563 101	4 216 688	1 445 288
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 445 288	-1 445 288
Reservering underhållsfond		335 000	-335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-299 443	299 443	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 294 602
Vid årets slut	136 449	598 658	5 626 419	1 294 602

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 661 976
Årets resultat	1 294 602
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-335 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	299 443
Summa	6 921 021

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 921 021

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 376 761	5 214 817
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 420	39 911
Summa rörelseintäkter		5 464 181	5 254 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 076 978	-2 791 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-586 303	-591 136
Personalkostnader	Not 6	-103 645	-83 638
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-397 033	-323 763
Summa rörelsekostnader		-4 163 959	-3 789 884
Rörelseresultat		1 300 222	1 464 844
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	11 970	57 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	83 609	31 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-101 198	-102 200
Summa finansiella poster		-5 619	-13 106
Resultat efter finansiella poster		1 294 602	1 451 738
Skatter			
Övriga skatter	Not 11	0	-6 450
Årets resultat		1 294 602	1 445 288

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	10 011 042	4 352 075
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	0	1 514 000
Summa materiella anläggningstillgångar		10 011 042	6 056 075
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	598 500	598 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		598 500	598 500
Summa anläggningstillgångar		10 609 542	6 464 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-400	9 790
Övriga fordringar	Not 15	18 861	18 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	203 550	167 853
Summa kortfristiga fordringar		222 011	196 219
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 586 963	10 080 690
Summa kassa och bank		5 586 963	10 080 690
Summa omsättningstillgångar		5 808 974	10 276 908
Summa tillgångar		16 418 516	16 741 483

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	136 449	136 449	
Fond för yttre underhåll	598 658	563 101	
Summa bundet eget kapital	735 107	699 550	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 626 419	4 216 688	
Årets resultat	1 294 602	1 445 288	
Summa fritt eget kapital	6 921 021	5 661 976	
Summa eget kapital	7 656 128	6 361 526	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 337 500	8 062 500
Summa långfristiga skulder		4 337 500	8 062 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 725 000	150 000
Leverantörsskulder	Not 19	39 926	1 545 131
Skatteskulder	Not 20	15 621	8 901
Övriga skulder	Not 21	46 989	47 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	597 351	566 139
Summa kortfristiga skulder		4 424 888	2 317 457
Summa eget kapital och skulder		16 418 516	16 741 483

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Urveckling i Sverige AB -



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
Fasader	Linjär	94
Tak	Linjär	47
Fönster	Linjär	66
Dörrar	Linjär	47
Tvättstugeanpassningar	Linjär	37
Vatten installationer	Linjär	90
Värme installationer	Linjär	8
El installationer	Linjär	4
Styr & Reglerutrustning	Linjär	8
Ytskikt invändiga utrymmen	Linjär	16
Utemiljö	Linjär	47
Inventarier	Linjär	10
Dränering av husgrund	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 167 785	5 009 662
Hyror, lokaler	96 440	93 709
Hyror, garage	84 396	84 396
Hyror, p-platser	34 800	34 797
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 631	-7 522
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-29	-125
Summa nettoomsättning	5 376 761	5 214 817

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga lokalintäkter	-5 000	-5 000
Övriga ersättningar	26 308	33 105
Fakturerade kostnader	0	8 168
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	66 117	3 639
Summa övriga rörelseintäkter	87 420	39 911

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-299 443	-1 624 658
Reparationer	-273 236	-221 159
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 134	-159 414
Försäkringspremier	-83 925	-76 905
Kabel- och digital-TV	-196 733	-205 555
Återbäring från Riksbyggen	12 100	14 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 205	-19 713
Serviceavtal	-26 115	-25 328
Obligatoriska besiktningar	-82 142	-58 826
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-34 109
Snö- och halkbekämpning	-27 167	-31 944
Förbrukningsinventarier	-13 291	-12 350
Vatten	-236 002	-216 405
Fastighetsel	-142 404	-99 488
Uppvärmning	-585 203	-619 705
Sophantering och återvinning	-156 086	-154 436
Förvaltningsarvode drift	-775 993	-759 953
Summa driftskostnader	-3 076 978	-4 305 347

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-485 391	-470 798
IT-kostnader	-1 180	-11 032
Arvode, yrkesrevisorer	-24 000	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-16 824	-3 624
Kreditupplysningar	-5 039	-5 526
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 523	-38 185
Kontorsmateriel	-7 901	-8 285
Telefon och porto	-4 949	5 196
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-91	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 240	-6 240
Bankkostnader	-2 275	-2 100
Övriga externa kostnader	-5 889	-38 792
Summa övriga externa kostnader	-586 303	-591 136

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-60 150	-38 900
Sammanträdesarvoden	-28 800	-26 400
Övriga personalkostnader	0	-3 950
Sociala kostnader	-14 695	-14 388
Summa personalkostnader	-103 645	-83 638

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-296 100	-323 763
Avskrivning Markanläggningar	-100 933	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-397 033	-323 763

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 970	57 456
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	11 970	57 456

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 932	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	69 880	31 464
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	511	174
Övriga ränteintäkter	285	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	83 609	31 638

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-100 688	-102 200
Övriga räntekostnader	-60	0
Övriga finansiella kostnader	-450	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-101 198	-102 200

Not 11 Övriga skatter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Skatt på grund av ändrad taxering	0	-6 450
Summa övriga skatter	0	-6 450

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	19 549 724	19 678 924
Mark (ingick tidigare i byggnad)	129 200	0
	19 678 924	19 678 924
Årets anskaffningar		
Markanläggningar – lyft 1-4	6 056 000	0
	25 734 924	19 678 924
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 326 849	-15 003 086
	-15 326 849	-15 003 086
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-296 100	-323 763
Årets avskrivning markanläggningar	-100 933	0
Summa avskrivningar	-397 033	-323 763
	-15 723 882	-15 326 849
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 011 042	4 352 075
Varav		
Byggnader	3 926 775	4 352 075
Mark	129 200	0
Markanläggningar	5 955 067	0
Noterna 12 och 13 innehåller en justering från föregående år då en tillgång felaktigt kostnadsförts varför jämförelsesiffror i årsredovisningen avviker mot tidigare år. Korrigering har skett med hänvisning till (K3) Kap. 10.11.		
Taxeringsvärden		
Bostäder	66 400 000	66 400 000
Lokaler	1 359 000	1 359 000
	67 759 000	67 759 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 851 000</i>	<i>45 851 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 908 000</i>	<i>21 908 000</i>

Not 13 Pågående om – tillbyggnader

Noterna 12 och 13 innehåller en justering från föregående år då en tillgång felaktigt kostnadsförts varför jämförelsesiffror i årsredovisningen avviker mot tidigare år. Korrigering har skett med hänvisning till (K3) Kap. 10.11.

	2023-08-31	2022-08-31
Markanläggningar lyft 1	0	1 514 000
Summa pågående om – tillbyggnader	0	1 514 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening á 500 kr	598 500	598 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	598 500	598 500

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	18 861	18 576
Summa övriga fordringar	18 861	18 576

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	54 363	23 927
Förutbetalda försäkringspremier	29 011	25 903
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 028	99 612
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 858	17 131
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	1 280
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 995	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 550	167 853

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
SBAB	3 569 660	7 529 055
Transaktionskonto Swedbank	2 017 304	2 551 635
Summa kassa och bank	5 586 963	10 080 690

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	8 062 500	8 212 500
Lån som förfaller inom 12 mån	-3 675 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-150 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 337 500	8 062 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,96%	2024-02-23	3 775 000,00	0,00	100 000,00	3 675 000,00
SWEDBANK	1,11%	2026-03-25	1 287 500,00	0,00	50 000,00	1 237 500,00
SWEDBANK	1,62%	2029-06-20	3 150 000,00	0,00	0,00	3 150 000,00
Summa			8 212 500,00	0,00	150 000,00	8 062 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 725 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 3 675 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	39 926	1 545 104
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	27
Summa leverantörsskulder	39 926	1 545 131

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	15 621	8 901
Summa skatteskulder	15 621	8 901

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	36 647	36 647
Mottagna depositioner	10 340	10 340
Skuld sociala avgifter och skatter	2	2
Clearing	0	297
Summa övriga skulder	46 989	47 286

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	20 451	20 517
Upplupna räntekostnader	12 103	12 321
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	95	0
Upplupna elkostnader	10 827	8 217
Upplupna värmekostnader	3 607	12 569
Upplupna revisionsarvoden	17 500	11 250
Upplupna styrelsearvoden	88 300	65 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 791	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	441 677	435 965
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	597 351	566 139

Not 23 Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	14 771 700	14 771 700

Not 24 Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Gagner

Ellinor Hagelborg

Gustav Johansson

Fadi Chaabi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Gunilla Johansson
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verification

Transaction 09222115557508174219

Document

Årsredovisning 2022-2023 för sign

Main document

26 pages

Initiated on 2024-01-09 11:09:43 CET (+0100) by Mats Andersson (MA)

Finalised on 2024-01-15 11:29:34 CET (+0100)

Initiator

Mats Andersson (MA)

Riksbyggen

mats.xx.andersson@riksbyggen.se

Signatories

Ellinor Hagelborg (EH) <i>ellinorhagelborg@gmail.com</i> <i>Signed 2024-01-11 09:51:44 CET (+0100)</i>	Lars Gagner (LG) <i>lars_gagner@yahoo.se</i> <i>Signed 2024-01-09 11:50:20 CET (+0100)</i>
Gustav Johansson (GJ1) <i>gurrahv71@gmail.com</i> <i>Signed 2024-01-11 19:27:12 CET (+0100)</i>	Fadi Chaabi (FC) <i>fadi.chaabi@riksbyggen.se</i> <i>Signed 2024-01-09 11:13:06 CET (+0100)</i>
Gunilla Johansson (GJ2) <i>gunillaj@hotmail.se</i> <i>Signed 2024-01-14 17:38:53 CET (+0100)</i>	Per Jacobsson (PJ) <i>per.jacobsson@kpmg.se</i> <i>Signed 2024-01-15 11:29:34 CET (+0100)</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 4, org. nr 743000-2019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Helsingborgshus nr 4 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsd 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 revisorsd 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 uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Brf Helsingborgshus nr 4 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Helsingborg den 2024-01-15

KPMG AB

DocuSigned by:

 D7718E9358564A8...
 Per Jacobsson
 Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

 CC31A95324C7453...
 Gunilla Johansson
 Förtroendevald revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0FF3C2F049434605B0B0A9E7E5374245	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: RB HBG 4 PJN.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 2
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Per Jacobsson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	per.jacobsson@kpmg.se
	IP Address: 83.187.190.202

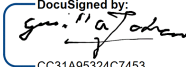
Record Tracking

Status: Original	Holder: Per Jacobsson	Location: DocuSign
1/15/2024 11:30:40 AM	per.jacobsson@kpmg.se	

Signer Events

Gunilla Johansson
 gunillaj@hotmail.se
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

 CC31A95324C7453...
 Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 83.249.130.147
 Signed using mobile

Timestamp

Sent: 1/15/2024 11:33:29 AM
 Resent: 1/17/2024 10:37:32 AM
 Viewed: 1/17/2024 10:44:47 AM
 Signed: 1/17/2024 10:50:14 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 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: eee11d71-9ec9-57c0-b034-88c87cb595a0
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 1/17/2024 10:43:30 AM

Identity Verification Details:
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 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: 210b984c-71c7-510f-af3c-bc9dca7dc5b0
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 1/17/2024 10:55:12 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 1/17/2024 10:44:47 AM
 ID: 45d63df7-de2d-4125-895e-79e5e2653bdd

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

DocuSigned by:

 D7718E9358564A8...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 83.187.190.202

Sent: 1/15/2024 11:33:28 AM
 Viewed: 1/15/2024 11:34:19 AM
 Signed: 1/15/2024 11:34:29 AM

Authentication Details

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 4 i samarbete med Riksbyggen

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

