Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

RBF Helsingborgshus
nr 12
Org nr: 7430002043

2021-09-01 – 2022-08-31

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Kallelse till Årsstämma för Brf Helsingborgshus nr 12

Datum	17 november 2022
Tid	18:00
Plats	Adolfsbergskyrkan
Dagordning	§59 se bifogad i Årsredovisningen
Ärende	s) av styrelsen hänskjutna frågor Förslag från styrelsen 1) Gemensamt elavtal 2) Temperaturmätare i varje lägenhet

Anmäl dig senast den 10 november genom att lämna in talongen nedan i föreningsbrevlådan vid vår gemensamhetslokal på S. Hunnetorpsvägen 67

Detta år får ni ta er landgång med er hem då vi fortsätter vara försiktiga p.g.a covid 19.

……

Lämnas i föreningsbrevlådan på S. Hunnetorpsvägen. 67

Vi kommer ……st

Detta året får ni ta er landgång med er hem då vi fortsätter vara försiktiga p.g.a covid 19

Önskar landgång

JA ☐

NEJ ☐

Glutenfri ☐

10068 2.0 2020-03-20

Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen du bor och arbetar i, med fokus på en hållbar framtid.

Förslag från styrelsen till årsstämma 2022

Ändra till gemensamma elavtal.

Införande av gemensamt elavtal för föreningens samtliga lägenheter Idag betalar varje medlem för sitt elavtal.

Med gemensamt elavtal betalar föreningen (det vill säga Vi) för avtalet. Med gemensamt elavtal minskar avtalskostnaderna, på grund utav färre avtal. Medlemmarna betalar för sin förbrukning. Förbrukningskostnaden specificeras då på månads avien istället för från Öresundskraft eller vem man har sitt elavtal hos.

Gemensam el är även en förutsättning vid installationer av solceller, när den dagen kommer.

Med gemensam el minskar totala elkostnaderna för föreningen och dess medlemmar.

Styrelsen föreslår att man på stämman beslutar om gemensamt elavtal.

Styrelsen för Brf Helsingborgshus 12

2022-09-14

Förslag från styrelsen till årsstämma 2022

Montera en rumstemperaturmätare i varje lägenhet.

Föreningen har under året bytt ut DUC-arna (styrningen av energiförbrukning i undercentralerna). Dessa nya har möjlighet att mäta och styra energiförbrukningen. Men för att justera in ”önskade” temperatur måste vi kunna mäta rumstemperaturen i varje lägenhet.

Föreningen planerar att monter en temperaturgivare i varje lägenhet. Givaren placeras på samma ställe i respektive lägenhetstyp. Givaren avser att mäta verklig rumstemperatur i lägenheten. Att mäta och styra temperaturen medför att föreningen får ökad kontroll på energiförbrukningen och därmed kostnaderna.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om att installera temperaturmätare i varje lägenhet.

Styrelsen för Brf Helsingborgshus 12

2022-09-14

§ 59 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

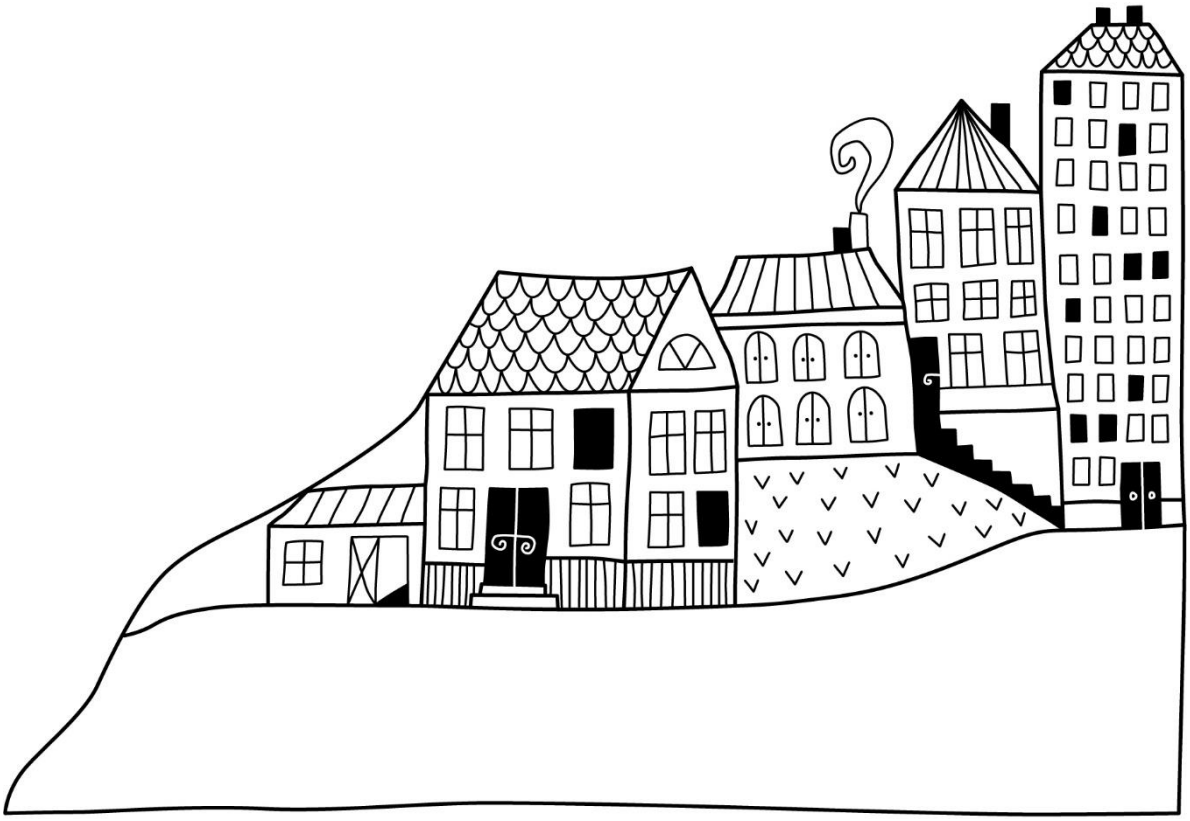
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-09-01 till 2022-08-31

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1961-04-29. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-19. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskat underhåll, då föreningen numera är en K3. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a nya lån i samband med stambyten. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1466% till 710%.

I resultatet ingår avskrivningar med 486 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 410 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Adolfsberg Västra 6 och 7 samt Adolfsberg Östra 2 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 14 byggnader med 228 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1970.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstilläget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	28
2 rum och kök	64
3 rum och kök	100
4 rum och kök	36

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	113
Antal p-platser	202

Total tomtarea	67 195 m²
Total bostadsarea	16 568 m²
Total lokalarea	1 644 m²

Årets taxeringsvärde	196 545 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	176 624 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i intresseföreningen 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 1 558 och planerat underhåll för 949. 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 april 2022 och visar på ett underhållsbehov på 8 892 tkr per år för de närmaste 30 åren.
Föreningen har ej satt av pengar i underhållsfonden då man förra året gjorde om föreningen från en K2 till en K3 och underhållsfonden är fortfarande stor i jämföresle med kommande underhåll som ska belasta underhållsfonden.

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takisolering	2012/2013
Lekplatser	2014/2015
PCB-Sanering	2015/2016
Obligatorisk ventilationskontroll	2016/2017
Staminventering	2016/2017
Byte av förrådsdörrar	2016/2017
Taggsystem/Elektroniskt bokningssystem	2016/2017
Ytterbelysning (Byte till LED)	2016/2017
Trapphus- samt fasadbelysning (Byte till LED)	2017/2018
Dränering längs S. Hunnetorpsg. 63	2018/2019
Byte av 20 st garageportar	2018/2019
Fasadrenovering	2019/2020
Fiberinstallation	2020/2021
Installation av kameror i källaren	2020/2021
Fasadrenovering	2020/2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning
Kulvertbyte
Värmeinstallation - ducar
Markytor

Kommande underhåll

Beskrivning
Stambyte – pågående

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Malmros	Ordförande	2022
Göran Rydgren	Sekreterare	2023
Birgitta Ohrberg	Vice ordförande	2022
Ljubisa Ivazovic	Ledamot	2022
Mats Sandsjoe	Ledamot	2023
Lars-Erik Karlsson	Ledamot	2023
Dalida Sabotic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hayder Sahib	Suppleant	2022
Lena Lundqvist	Suppleant	2023
Annika Labunski	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	
Bengt Lindahl	Förtroendevald revisor	

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 280 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 281 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 sep 2021 då avgifterna höjdes med 3%.

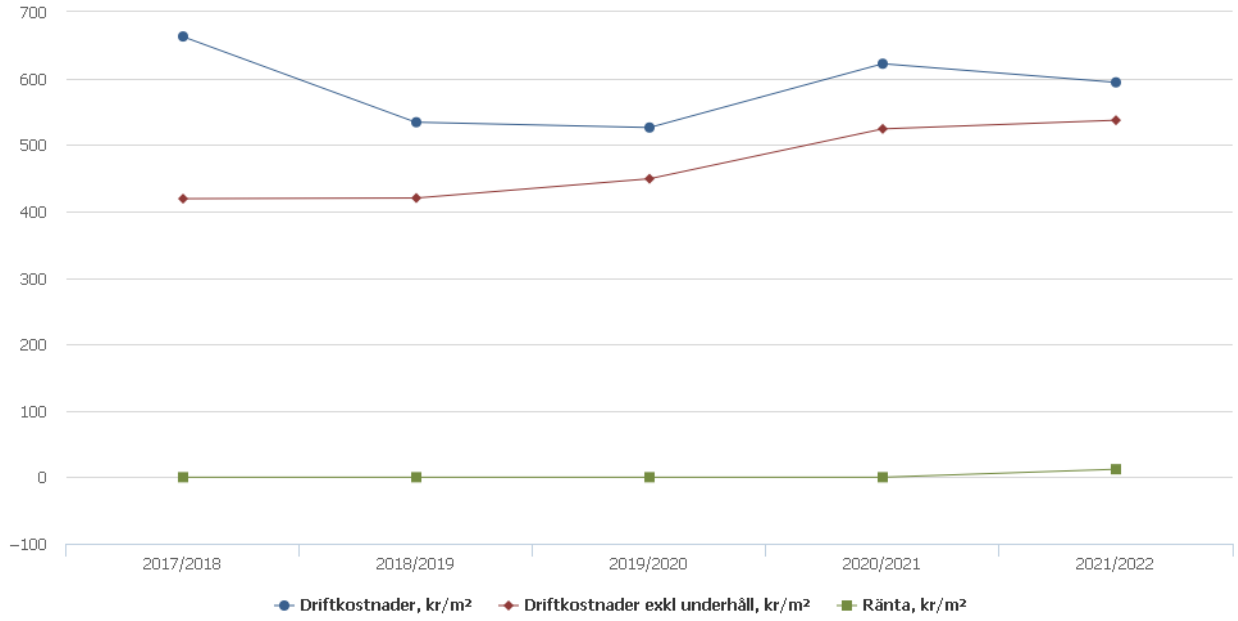
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2022-09-01

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 713 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	12 358	11 913	11 573	11 259	10 933
Resultat efter finansiella poster	924	-27	738	166	-3 103
Balansomslutning	53 604	32 341	32 391	32 438	32 028
Soliditet %	59	96	96	93	94
Likviditet %	710	1 466	1 444	934	1 005
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	713	686	667	653	635
Driftkostnader, kr/m²	594	622	526	534	663
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	537	524	449	420	419
Ränta, kr/m²	12	0	0	0	0
Lån, kr/m²	1 222	0	0	0	0

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.

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

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	817 880	0	0	23 793 167	6 334 682	-26 693
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-26 693	26 693
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				-949 332	949 332	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						923 668
Vid årets slut	**817 880**	**0**	**0**	**22 843 835**	**7 257 321**	**923 668**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 307 990
Årets resultat	923 668
Årets ianspråktagande av underhållsfond	949 332
Summa	**8 180 990**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**8 180 990**

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

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 357 658	11 912 817
Övriga rörelseintäkter	Not 3	178 183	153 552
Summa rörelseintäkter		**12 535 841**	**12 066 369**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 848 679	-10 297 160
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 191 030	-1 340 772
Personalkostnader	Not 6	-448 393	-303 733
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-486 356	-722 420
Summa rörelsekostnader		**-11 974 458**	**-12 664 086**
Rörelseresultat		**561 383**	**-597 717**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	517 632	517 632
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	49 913	53 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-205 261	-129
Summa finansiella poster		**362 285**	**571 024**
Resultat efter finansiella poster		**923 668**	**-26 693**
Årets resultat		**923 668**	**-26 693**

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 983 893	4 354 585
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 685 681	1 741 844
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	19 285 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**35 954 573**	**6 096 429**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	5 392 000	5 392 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 392 000**	**5 392 000**
Summa anläggningstillgångar		**41 346 573**	**11 488 429**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	18 230	17 998
Övriga fordringar	Not 16	80 166	74 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	409 648	160 390
Summa kortfristiga fordringar		**508 044**	**253 302**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	11 749 216	20 599 667
Summa kassa och bank		**11 749 216**	**20 599 667**
Summa omsättningstillgångar		**12 257 260**	**20 852 969**
Summa tillgångar		**53 603 833**	**32 341 398**

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		817 880	817 880
Fond för yttre underhåll		22 843 835	23 793 167
Summa bundet eget kapital		**23 661 715**	**24 611 047**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 257 321	6 334 682
Årets resultat		923 668	-26 693
Summa fritt eget kapital		**8 180 990**	**6 307 990**
Summa eget kapital		**31 842 705**	**30 919 036**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	20 034 600	0
Summa långfristiga skulder		**20 034 600**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	203 300	0
Leverantörsskulder	Not 20	179 652	120 714
Skatteskulder	Not 21	15 282	25 932
Övriga skulder	Not 22	47 143	48 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 281 152	1 226 849
Summa kortfristiga skulder		**1 726 528**	**1 422 362**
Summa eget kapital och skulder		**53 603 833**	**32 341 398**

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

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

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	50
Dörrar & Portar	Linjär	50
Elinstallationer	Linjär	50
Entrepartier	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Fönster & Fönsterdörrar	Linjär	50
Byggnadsinventarier	Linjär	20
Bastu	Linjär	10
Stomme	Linjär	50
Tilläggsisolering	Linjär	20
Tak	Linjär	50
Tvättstugor	Linjär	50
Va-installationer	Linjär	50
Ventilationinstallationer	Linjär	50
Styr & reglerutrusting	Linjär	50
Värmeinstallationer	Linjär	50
Byggnader	Linjär	35
Fiberinstallationer	Linjär	40
Torkskåp	Linjär	12
Tvättmaskin	Linjär	12
Löpband	Linjär	5
Inventarier	Linjär	10
Kulvertbyte	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 819 625	11 373 308
Hyror, bostäder	7 344	7 344
Hyror, lokaler	37 025	35 382
Hyror, garage	325 440	326 357
Hyror, p-platser	218 622	217 442
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 209	-7 312
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-5 840	-11 091
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-35 998	-29 405
Elavgifter	649	792
Summa nettoomsättning	**12 357 658**	**11 912 817**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga lokalintäkter	1 700	5 800
Övriga avgifter	12 300	11 300
Övriga ersättningar	51 193	50 423
Fakturerade kostnader	300	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-11
Övriga rörelseintäkter	68 669	68 662
Försäkringsersättningar	44 034	15 937
Summa övriga rörelseintäkter	**178 183**	**153 552**

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-949 332	-1 622 776
Reparationer	-1 558 032	-1 232 585
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-370 263	-358 892
Försäkringspremier	-222 565	-208 715
Kabel- och digital-TV	-500 675	-455 771
Återbäring från Riksbyggen	46 300	38 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 300	-4 100
Serviceavtal	-86 294	-104 852
Obligatoriska besiktningar	-38 250	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 100
Snö- och halkbekämpning	-77 247	-101 054
Statuskontroll	-95 138	-86 470
Förbrukningsinventarier	-87 076	-97 472
Vatten	-882 404	-922 929
Fastighetsel	-582 528	-369 994
Uppvärmning	-1 846 174	-1 803 224
Sophantering och återvinning	-257 592	-436 258
Förvaltningsarvode drift	-2 340 109	-2 528 069
Summa driftskostnader	**-9 848 679**	**-10 297 160**

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-935 501	-1 098 250
IT-kostnader	-12 177	-9 213
Företagsförsäkringar	0	-561
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-13 625
Övriga förvaltningskostnader	-21 345	-37 723
Kreditupplysningar	-5 578	-8 904
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 994	-51 953
Representation	-4 252	0
Kontorsmateriel	-19 531	-30 048
Telefon och porto	-17 449	-18 335
Medlems- och föreningsavgifter	-29 640	0
Konsultarvoden	-75 000	0
Bankkostnader	-2 100	-2 354
Övriga externa kostnader	-4 088	-69 805
Summa övriga externa kostnader	**-1 191 030**	**-1 340 772**

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Lön till kollektivanställda	-131 415	-68 790
Styrelsearvoden	-152 900	-121 480
Sammanträdesarvoden	-66 932	-81 031
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 300	-12 433
Övriga kostnadsersättningar	-315	-21
Pensionskostnader	-5 608	-1 977
Övriga personalkostnader	-16 700	-2 700
Sociala kostnader	-65 223	-15 301
Summa personalkostnader	**-448 393**	**-303 733**

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-430 192	-673 621
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 695	-21 820
Avskrivning Installationer	-40 469	-26 979
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-486 356**	**-722 420**

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	517 632	517 632
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**517 632**	**517 632**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 324	52 445
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	589	1 076
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**49 913**	**53 521**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-195 686	0
Övriga räntekostnader	-9 480	-60
Övriga finansiella kostnader	-95	-69
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-205 261**	**-129**

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	32 917 682	30 290 353
Byggnadsinventarier	788 906	788 906
Mark	3 333 350	3 333 350
Tillkommande utgifter	0	1 838 423
	37 039 938	**36 251 032**
Årets anskaffningar		
Byggnader	11 059 500	0
	11 059 500	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**48 099 438**	**36 251 032**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 896 447	-29 409 245
Byggnadsinventarier	-788 906	-788 906
Tillkommande utgifter	0	-1 024 674
	-32 685 353	**-31 222 825**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-430 192	-673 621
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-430 192	**-673 621**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-33 115 545**	**-31 896 446**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**14 983 893**	**4 354 858**
Varav		
Byggnader	11 650 542	1 021 508
Mark	3 333 350	3 333 350
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	194 000 000	171 000 000
Lokaler	2 545 000	2 624 000
Totalt taxeringsvärde	**196 545 000**	**173 624 000**
varav byggnader	*145 347 000*	*126 187 000*
varav mark	*51 198 000*	*47 437 000*

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	314 134	314 134
	314 134	**314 134**
Årets anskaffningar		
Installationer	1 618 750	1 618 750
	0	**1 618 750**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 932 884**	**1 932 884**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-164 060	-142 240
Installationer	-26 979	0
	-191 039	**-142 240**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 695	-21 820
Installationer	-40 469	-26 979
	-56 164	**-48 799**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-179 755	-142 240
Installationer	-67 448	-48 799
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-247 203**	**-191 039**

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets slut	**19 285 000**	**0**

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5 392 000	5 392 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**5 392 000**	**5 392 000**

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	18 230	17 753
Kundfordringar	0	245
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**18 230**	**17 998**

Not 16 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	80 166	74 914
Summa övriga fordringar	**80 166**	**74 914**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	34 983	34 983
Förutbetalda försäkringspremier	74 964	72 637
Förutbetalt förvaltningsarvode	289 435	0
Förutbetald vattenavgift	0	37 983
Förutbetald kabel-tv-avgift	-266	-266
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	856	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 676	15 053
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**409 648**	**160 390**

Not 18 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	8 564 611	17 515 287
Transaktionskonto	3 184 605	3 084 380
Summa kassa och bank	**11 749 216**	**20 599 667**

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	20 237 900	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-203 300	0
Långfristig skuld vid årets slut	**20 034 600**	**0**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,58%	2029-06-20	0,00	3 770 000,00	0,00	3 770 000,00
SWEDBANK	2,98%	2030-04-25	0,00	8 265 000,00	20 700,00	8 244 300,00
SWEDBANK	1,96%	2032-01-23	0,00	8 265 000,00	41 400,00	8 223 600,00
Summa			**0,00**	**20 300 000,00**	**62 100,00**	**20 237 900,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 203 300 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	179 652	120 714
Summa leverantörsskulder	**179 652**	**120 714**

Not 21 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	15 282	25 932
Summa skatteskulder	**15 282**	**25 932**

Not 22 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 866	12 866
Skuld sociala avgifter och skatter	24 892	15 383
Avräkning hyror och avgifter	0	5 460
Clearing	9 384	15 158
Summa övriga skulder	**47 143**	**48 867**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna löner	-3 208	-3 208
Upplupna räntekostnader	25 510	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	55 290
Upplupna styrelsearvoden	207 832	190 511
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 051 018	980 356
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 281 152**	**1 226 849**

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Not Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Företagsinteckning	32 030 000	32 030 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen håller på med stambyte och i samband med detta har föreningen fått ett lånelöfte på 80 000 000kr som ska täcka kostnaderna för stambytet.

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

Lars Malmros	Göran Rydgren
Birgitta Ohrberg	Ljubisa Ivazovic
Lars-Erik Karlsson	Mats Sandsjoe
	Dalida Sabotic

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Per Jacobsson Auktoriserad revisor	Bengt Lindahl Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557479278959 Signerat LM2, GR2, BO2, LI2, MS2, LK2, DS2, BL2, PJ2

Verifikat

Transaktion 09222115557479278959

Dokument

Årsredovisning - 2021-2022
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2022-10-13 16:28:21 CEST (+0200) av Annika Labunski (AL2)
Färdigställt 2022-10-17 16:39:36 CEST (+0200)

Initierare

Annika Labunski (AL2)
Riksbyggen
annika.labunski@riksbyggen.se

Signerande parter

Lars Malmros (LM2)
Ordförande
Personnummer 195809163958
larsmalmros@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS MALMROS"
Signerade 2022-10-13 16:31:51 CEST (+0200)

Göran Rydgren (GR2)
Ledamot
Personnummer 195207234039
goran.rydgren@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN RYDGREN"
Signerade 2022-10-13 18:12:08 CEST (+0200)

Birgitta Ohrberg (BO2)
Ledamot
Personnummer 194610034227
birgitta.ohrberg@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGITTA OHRBERG"
Signerade 2022-10-13 20:34:08 CEST (+0200)

Ljubisa Ivazovic (LI2)
Ledamot
Personnummer 196905309495
ljubbe1@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LJUBISA IVAZOVIC"
Signerade 2022-10-13 20:54:21 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557479278959

Mats Sandsjoe (MS2)
Ledamot
Personnummer 196407292017
mats.sandsjoe64@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS SANDSJOE"
Signerade 2022-10-13 22:26:53 CEST (+0200)

Lars-Erik Karlsson (LK2)
Ledamot
Personnummer 194601244231
larserik4651@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-ERIK KARLSSON"
Signerade 2022-10-13 22:56:01 CEST (+0200)

Dalida Sabotic (DS2)
Ledamot Riksbyggen
Personnummer 199206228109
dalida.sabotic@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DALIDA SABOTIC"
Signerade 2022-10-14 07:52:05 CEST (+0200)

Bengt Lindahl (BL2)
Förtroendevald revisor
Personnummer 19561007-3990
tillbengt@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT LINDAHL"
Signerade 2022-10-14 09:09:27 CEST (+0200)

Per Jakobsson (PJ2)
Auktoriserad revisor
Personnummer 197012102419
Per.Jacobsson@kpmg.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2022-10-17 16:39:36 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda

Verifikat

Transaktion 09222115557479278959

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Helsingborgshus nr 12, org. nr 743000-2043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus nr 12 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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 2022 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 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

Transaktion 09222115557479321601 Signerat BL, PJ

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Helsingborgshus nr 12 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 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 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.

Malmö den

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Bengt Lindahl
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557479321601 Signerat BL, PJ

Verifikat

Transaktion 09222115557479321601

Dokument

Revisionsberättelse
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2022-10-14 13:22:45 CEST (+0200) av Annika Labunski (AL)
Färdigställt 2022-10-17 16:40:39 CEST (+0200)

Initierare

Annika Labunski (AL)
Riksbyggen
annika.labunski@riksbyggen.se

Signerande parter

Bengt Lindahl (BL)
Personnummer 195610073990
tillbengt@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT LINDAHL"
Signerade 2022-10-14 17:38:45 CEST (+0200)

Per Jakobsson (PJ)
Personnummer 197012102419
per.jacobsson@kpmg.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2022-10-17 16:40:39 CEST (+0200)

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

Verksamhetsberättelse för styrelsen för Helsingborgs Hus 12 för 2021-2022

Covid 19 påverkan på föreningen och dess arbetsformer har under året återgått till det normala.

Föreningslokalen har varit bemannad.

Styrelsemöten har hållits enligt plan.

Arbetet med att underhålla våra gemensamma utemiljöer har som tidigare fortsatt. Häckarna klipps numera genom föreningens fastighetsskötare 2 gånger om året. En del plantor har redan ersatts och fler kommer att ersättas.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas rörinfodring av avlopp i hus på mark, markåterställningen efter kulvertbytet, byte av driftövervakningen i undercentralerna. När detta skrivs pågår bygge av ny pergola på gården 108/110.

Brandsyn har genomförts i våra garage och källarförråd. Några har fått anmodan om att tömma sina garage, då dessa används som förråd istället för garage.

Delar av styrelsens medlemmar har fortbildat sig via Intresseföreningens utbildningar.

I samband med rörinfodring av rör i hus utan källare har föreningen begärt handräckning av kronofogden då tillträde till en av ca. 50 lägenheter nekades.

Stambytet är nästa stora åtgärd, upphandlingsunderlagen är under framtagande. Löpande detaljinformation kommer att lämnas.

Även i år har föreningen på grund av några medlemmars bristande respekt. Fått lägga både tid och engagemang. Bland detta är bristande städning i tvättstugorna efter avslutat pass. Men med hjälp av låstaggarna har personerna kontaktats. Det andra är bristande sortering av vårt sopavfall i miljöhusen. Även här har låstagg och kamerabild medfört att personer har kunnat tillrättavisats.

Vad det gäller sopsorteringen så är de vanligaste avvikelserna att det i kärlen för förpackningar av plast respektive metall kastas saker som förvisso är av plast eller metall. Men de är inte någon förpackning. Samtliga dessa saker skall kastas som restavfall. Samt att kartongerna inte viks ihopa och plastpåsar i matavfallskärlen. En skärpning krävs.

Samtliga boende har fått en tratt för att kunna samla upp matolja i en petflaska. Detta istället för att hälla ut oljan i avloppet, med risk för stopp. Den fyllda flaskan kastas sedan som restavfall.

Verksamhetsberättelse för 12:ans Fritidsklubb

Ledamöter i 12-ans Fritidsklubb har varit, Birgitta Ohrberg, Janet Ekroth, Lena Lundqvist, Ulla Berg och Klas Manecke

Fritidsklubbens utbud har under året varit, bingo eller canasta på måndagar. Musikunderhållning 2 gånger under hösten samt 2 gånger på våren. Årets julfest med underhållning hölls den 4 december.

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.