

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 13
Org nr: 743000-2175

2023-01-01 – 2023-12-31



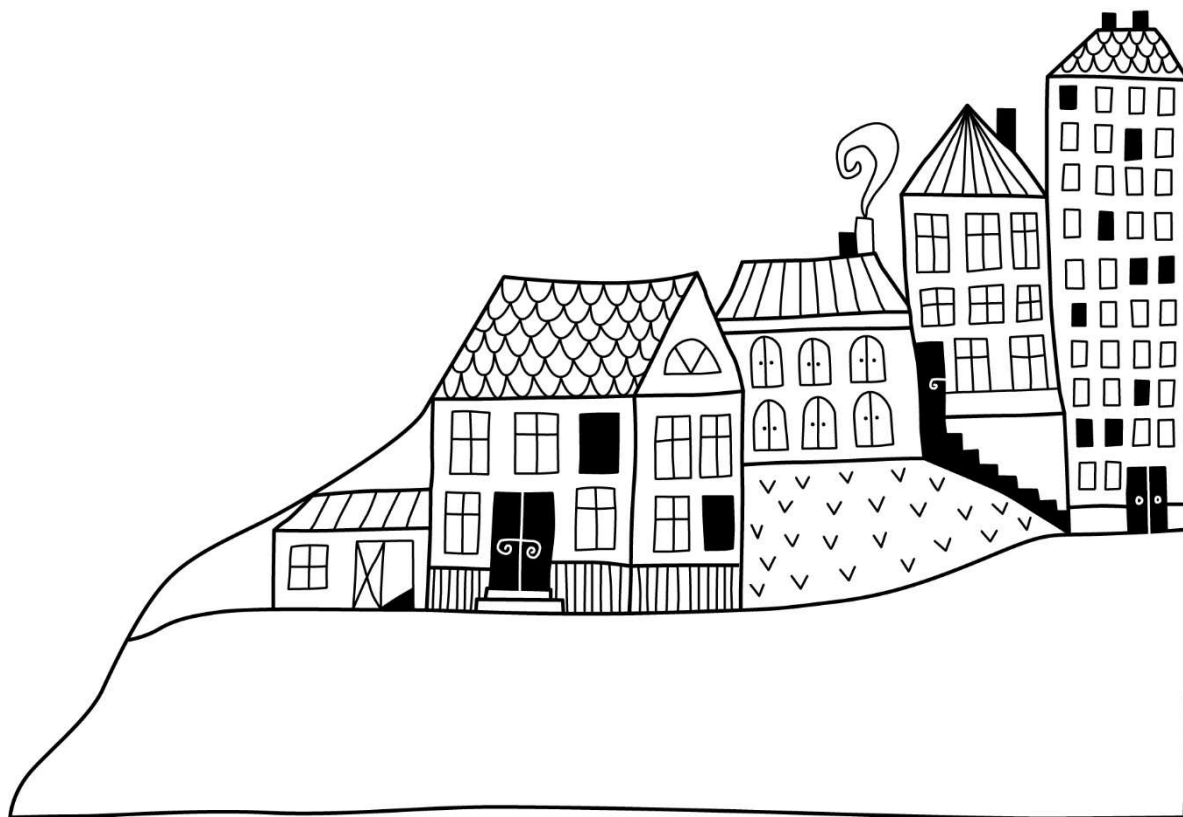
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 13 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-05.

Årets resultat är 993 tkr bättre än föregående år, vilket främst beror på ökade intäkter.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, främst beroende på ökade uppvärmnings-, el-, och vattenkostnader. Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 51% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 265% till 212%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 691 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	26 005 m ²
Bostäder bostadsrätt	15 242 m ²
Total bostadsarea	15 242 m²

Övriga intäktsbringande ytor	1 474 m ²
Garagelokaler	1 038 m ²
Total lokalarea	2 512 m²

Årets taxeringsvärde	173 507 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	173 507 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Medlemsvinst

RBF Helsingborgshus nr 13 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 24 800 kronor i återbäring samt 44 080 kronor i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal:

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 450 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts med 1 417 tkr enligt evig avsättning. Föreningens underhållsplan uppdaterades i juli 2023 och bedöms vara aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1989-1994	
Relining stammar	2004-2005	De lodräta stammarna
Markanläggning	2006-2007	Ombyggnad av föreningens grönytor
Tilläggsisolering vindar	2012-2013	
Garaget och parkeringsplattan	2010-2011	Dränering, asfalt, taket förstärkts och ny ventilationsanläggning
Fönster/balkongdörrsbyte	2012-2013	
Ombyggnation källartrappor	2016-2017	
Dränering	2016-2017	
Renovering tvättstugor	2015-2017	
Entrépartier/säkerhetsdörrar/passagesystem	2017-2019	
Miljöhus	2017-2018	
Gemensamma utrymmen, målning trappuppgångar samt ombyggnad utemiljö	2019	
Markytor samt planteringar	2019	
Garage och p-platser, nytt p-räcke samt rengöring undercentraler garage	2019	
Installationer, 2 st takfläktar, lampstolpar samt vägguttag	2020	
Fönster	2020	
Markytor, nedgrävning tomrör belysning mm	2020	
Stambyte färdigställt	2021	
Byte lysrör till LED	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Bostäder	5 954
Installationer (installation dörrlarm)	9 875
Markytor (bl.a. asfaltering)	36 075

Förutom ovan underhåll har föreningen även gjort investeringar i två nya tvättmaskiner och genomfört ett byte av ventiler och termostater i samtliga lägenheter. Dessa investeringar framgår i Not 11.

Planerat underhåll	År*
Byte värmeväxlare	Vid behov
Byte takfläktar	Vid behov
Byte av torkaggregat	Vid behov
Tillsyn av balkonger och fönsterbalkar	2025-2026
Fönsterbyte	2028

*Årtalen för underhållen är hämtade från föreningens underhållsplan och är ingen garanti för att underhållen utförs det året. Underhållsbehovet bedöms löpande utifrån slitage m.m. och utförandet av ett underhåll kan därför komma att flyttas både framåt och bakåt i tiden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Pytel	Ordförande	2024
Fredrik Jönsson	Vice ordförande	2024
Robert Sjödahl Modéer	Sekreterare	2024
Perica Slisko	Ledamot	2024
Marie Björkman	Ledamot	2025
Anna Klint	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marija Juric	Suppleant	2024
Silvija Petrovic	Suppleant	2024
Christer Svensson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Bo Ekstrand	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marija Katinic	Sammanställande	2024
Ramo Hadzajlic		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 281 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 282 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2024-02-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 914 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

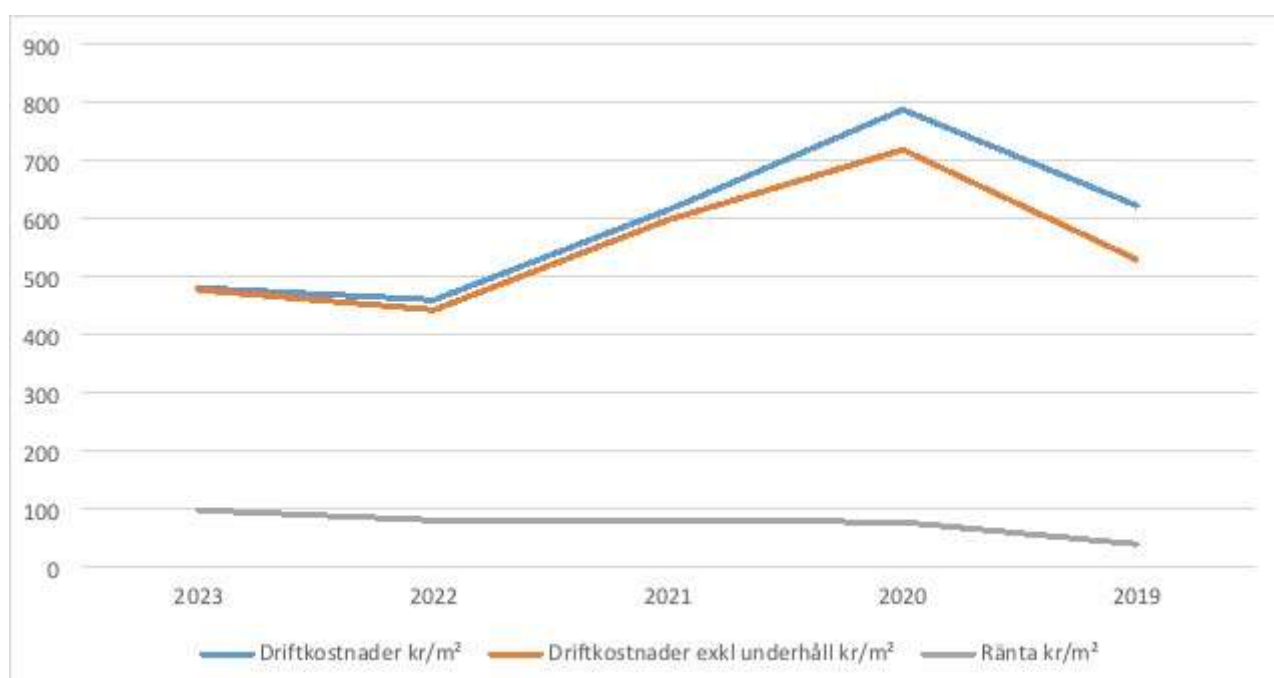
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	14 712	13 313	12 963	12 692	12 108
Resultat efter finansiella poster*	2 289	1 296	-893	-2 571	-542
Balansomslutning	138 932	138 448	138 159	134 896	101 647
Soliditet %*	22	20	19	20	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	95	93	88	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	914	832	812	797	761
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	408	379	511	615	453
Energikostnad kr/kvm*	164	143	148	144	137
Sparande kr/kvm*	267	229	88	119	158
Ränta kr/kvm	81	69	68	65	32
Skuldsättning kr/kvm*	5 949	6 126	6 204	5 825	3 865
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 929	7 136	7 227	6 784	4 501
Räntekänslighet %*	7,6	8,6	8,9	8,5	5,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 544 826	30 832 000	1 642 498	-7 698 041	1 296 035
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 296 035	-1 296 035
Reservering underhållsfond			1 417 000	-1 417 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-51 904	51 904	
Årets resultat					2 288 707
Vid årets slut	1 544 826	30 832 000	3 007 594	-7 767 102	2 288 707

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 402 006
Årets resultat	2 288 707
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 417 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	51 904
Summa	-5 478 395

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 478 395**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 711 844	13 312 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	235 547	62 575
Summa rörelseintäkter		14 947 391	13 375 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 286 836	-6 983 663
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 220 548	-1 186 387
Personalkostnader	Not 6	-342 029	-347 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 402 154	-2 495 681
Summa rörelsekostnader		-11 251 567	-11 012 779
Rörelseresultat		3 695 824	2 362 456
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	44 080	211 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	130 748	50 775
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 581 946	-1 328 780
Summa finansiella poster		-1 407 118	-1 066 421
Resultat efter finansiella poster		2 288 707	1 296 035
Årets resultat		2 288 707	1 296 035

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	126 063 439	126 720 178
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	280 900	324 393
Summa materiella anläggningstillgångar		126 344 339	127 044 571
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	2 204 000	2 204 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	0	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 204 000	2 240 000
Summa anläggningstillgångar		128 548 339	129 284 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 237	4 667
Övriga fordringar	Not 16	245	2 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 209 482	456 670
Summa kortfristiga fordringar		1 215 964	463 349
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 167 413	8 700 341
Summa kassa och bank		9 167 413	8 700 341
Summa omsättningstillgångar		10 383 377	9 163 690
Summa tillgångar		138 931 716	138 448 261

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 544 826	1 544 826
Uppskrivningsfond	30 832 000	30 832 000
Fond för yttre underhåll	3 007 593	1 642 498
Summa bundet eget kapital	35 384 419	34 019 324
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−7 767 102	−7 698 041
Årets resultat	2 288 707	1 296 035
Summa fritt eget kapital	−5 478 395	−6 402 006
Summa eget kapital	29 906 024	27 617 318
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	83 285 202
Summa långfristiga skulder	83 285 202	92 968 840
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 326 260
Leverantörsskulder	Not 20	1 738 205
Skatteskulder	Not 21	25 352
Övriga skulder	Not 22	88 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 562 610
Summa kortfristiga skulder	25 740 489	17 862 104
Summa eget kapital och skulder	138 931 716	138 448 261

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 288 707	1 296 035
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 402 154	2 495 681
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 690 861	3 791 716
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-752 615	-109 503
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 345 118	379 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 283 363	4 061 806
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	36 000	0
Investeringar i byggnader & mark	-1 701 921	-61 875
Investeringar i inventarier		-321 149
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 665 921	-383 024
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 150 370	-1 386 160
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 150 370	-1 386 160
Årets kassaflöde	467 072	2 292 621
Likvida medel vid årets början	8 700 341	6 407 720
Likvida medel vid årets slut	9 167 413	8 700 341
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se not 24		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 933 762	12 685 875
Hyrer, lokaler	19 236	19 236
Hyrer, garage	561 194	437 509
Hyrer, p-platser	269 392	207 607
Hyrer, övriga	300	300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 933	-4 860
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-38 293	-10 053
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 514	-22 654
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-300	-300
Summa nettoomsättning	14 711 844	13 312 660

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	5 400	5 400
Övriga ersättningar	41 411	34 354
Övriga sidointäkter	9 334	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-12
Erhållna statliga bidrag	151 627	0
Övriga rörelseintäkter	27 786	22 833
Summa övriga rörelseintäkter	235 547	62 575

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-51 904	-264 962
Reparationer	-449 999	-422 212
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-339 226	-324 946
Försäkringspremier	-232 642	-207 713
Kabel- och digital-TV	-228 082	-225 438
Pcb/Radonsanering	0	-38 500
Återbäring från Riksbyggen	24 800	51 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 714	0
Serviceavtal	-99 595	-67 741
Obligatoriska besiktningar	-198 756	-213 281
Bevakningskostnader	-149 869	-180 296
Snö- och halkbekämpning	-202 591	-158 621
Förbrukningsinventarier	-14 511	-10 858
Vatten	-738 619	-619 391
Fastighetsel	-554 914	-442 371
Uppvärmning	-1 617 496	-1 477 571
Sophantering och återvinning	-254 982	-241 062
Förvaltningsarvode drift	-2 158 736	-2 139 699
Summa driftskostnader	-7 286 836	-6 983 663

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-951 561	-910 391
Lokalkostnader	-4 046	-3 920
IT-kostnader	-24 453	-29 147
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-14 875
Övriga förvaltningskostnader	-13 070	-23 460
Kreditupplysningar	-11 273	-1 515
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 158	-31 598
Kontorsmateriel	-18 181	-18 504
Telefon och porto	-113 820	-88 107
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-15 187
Medlems- och föreningsavgifter	-13 260	-13 260
Konsultarvoden	-7 500	-33 782
Bankkostnader	-5 786	-2 640
Övriga externa kostnader	-14 316	0
Summa övriga externa kostnader	-1 220 548	-1 186 387

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-261 049	-248 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-8 000
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-76 980	-85 249
Summa personalkostnader	-342 029	-347 049

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 216 885	-2 200 712
Avskrivning Markanläggningar	-139 537	-139 537
Avskrivning Markinventarier	-2 238	-2 238
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 619	-24 804
Avskrivning Installationer	-23 875	-128 390
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 402 154	-2 495 681

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	44 080	211 584
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	44 080	211 584

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 079	50 599
Ränteintäkter från likviditetsplacering	121 257	99
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	169	71
Övriga ränteintäkter	243	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	130 748	50 775

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 437 547	-1 219 136
Övriga räntekostnader	-330	-189
Övriga finansiella kostnader	-144 069	-109 455
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 581 946	-1 328 780

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	116 140 624	114 376 827
Mark	3 202 000	3 202 000
Markanläggning	5 153 830	5 153 830
Markinventarier	181 853	181 853
	124 678 307	122 914 510
Årets anskaffningar		
Byggnader (två nya tvättmaskiner och nya termostater i samtliga lägenheter)	1 701 921	61 875
	1 701 921	61 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 380 228	122 976 385
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 660 939	-23 460 227
Markanläggningar	-1 258 840	-1 119 303
Markinventarier	-168 428	-166 191
	-27 088 207	-24 745 721
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 216 885	-2 200 712
Årets avskrivning markanläggningar	-139 537	-139 537
Årets avskrivning markinventarier	-2 238	-2 238
	-2 358 660	-2 342 487
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 446 867	-27 088 208
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivning mark	30 832 000	30 832 000
	30 832 000	30 832 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 765 361	126 720 177
Varav		
Byggnader	88 262 799	88 777 763
Mark	34 034 000	34 034 000
Markanläggningar	3 755 453	3 894 990
Markinventarier	11 188	13 425
Taxeringsvärden		
Bostäder	172 000 000	172 000 000
Lokaler	1 507 000	1 507 000
Totalt taxeringsvärde	173 507 000	173 507 000
<i>varav byggnader</i>	<i>128 458 000</i>	<i>128 458 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 049 000</i>	<i>45 049 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	421 188	363 314
Installationer	1 740 423	1 477 148
	2 161 611	1 840 462
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	57 874
Installationer	0	263 275
	0	321 149
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 161 611	2 161 611
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-349 483	-324 679
Installationer	-1 487 736	-1 359 346
	-1 837 219	-1 684 025
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-19 619	-24 804
Installationer	-23 875	-128 390
	-43 494	-153 194
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-369 101	-349 483
Installationer	-1 511 611	-1 487 736
	-1 880 712	-1 837 219
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 880 712	-1 837 219
Restvärde enligt plan vid årets slut	280 899	324 392
Varav		
Inventarier och verktyg	52 087	71 705
Installationer	228 813	252 687

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
4 408 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	2 204 000	2 204 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 204 000	2 204 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2023-12-31	2022-12-31
Andra aktier och andelar	0	36 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	36 000
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 237	118
Kundfordringar	0	4 549
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 237	4 667
Not 16 Övriga fordringar		
	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	245	2 012
Summa övriga fordringar	245	2 012
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	279 169	232 642
Förutbetalda driftkostnader	52 138	144 157
Förutbetalt förvaltningsarvode	653 807	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 375	56 666
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 837	4 718
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 156	18 487
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 209 482	456 670
Not 18 Kassa och bank		
	2023-12-31	2022-12-31
SBAB-sparkonto	6 136 252	14 995
Transaktionskonto	3 031 161	8 685 346
Summa kassa och bank	9 167 413	8 700 341

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	105 611 462	108 761 832
Kortfristig del av låneskuld	-22 326 260	-15 792 992
Långfristig skuld vid årets slut	83 285 202	92 968 840

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	4,16%	2023-04-25	5 840 100,00	-5 840 100,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,16%	2023-12-21	1 737 000,00	0,00	1 737 000,00	0,00
SWEDBANK	4,61%	2024-04-28	0,00	5 840 100,00	100 000,00	5 740 100,00
SWEDBANK	1,06%	2024-05-24	15 520 000,00	0,00	160 000,00	15 360 000,00
SWEDBANK	4,16%	2025-05-23	3 750 000,00	0,00	200 000,00	3 550 000,00
SWEDBANK	0,84%	2025-05-23	7 880 000,00	0,00	80 000,00	7 800 000,00
SWEDBANK	1,09%	2025-05-23	16 800 000,00	0,00	200 000,00	16 600 000,00
SWEDBANK	3,97%	2026-05-25	1 116 732,00	0,00	68 370,00	1 048 362,00
SWEDBANK	3,97%	2026-05-25	1 963 000,00	0,00	150 000,00	1 813 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-05-25	9 725 000,00	0,00	100 000,00	9 625 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-05-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,18%	2027-05-25	19 350 000,00	0,00	200 000,00	19 150 000,00
SWEDBANK	1,15%	2027-06-23	5 280 000,00	0,00	55 000,00	5 225 000,00
SWEDBANK	1,15%	2027-06-23	9 800 000,00	0,00	100 000,00	9 700 000,00
Summa			108 761 832,00	0,00	3 150 370,00	105 611 462,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 586 160 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Två lån uppgående till 21 100 100 kr villkorsändras under kommande räkenskapsår och klassas också som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 83 285 202 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingen del av skulden förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	253 519
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 738 205	94 697
Summa leverantörsskulder	1 738 205	348 216

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	25 352	19 253
Summa skatteskulder	25 352	19 253

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 946	6 946
Skuld för moms	2 334	0
Skuld sociala avgifter och skatter	78 783	0
Avräkning hyror och avgifter	0	1 920
Summa övriga skulder	88 063	8 866

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	108 175	58 002
Upplupna elkostnader	49 004	39 948
Upplupna värmekostnader	255 066	293 764
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	98 679
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	64 612
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 150 365	1 137 772
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 562 610	1 692 777

Not 24 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	130 748	50 775
Erlagd ränta	-1 531 773	-1 219 325

Not 25 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	112 049 400	112 049 400

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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

Martin Pytel
Ordförande

Marie Björkman
Ledamot

Perica Slisko
Ledamot

Robert Sjödahl Modéer
Ledamot

Fredrik Jönsson
Ledamot

Anna Klint
Ledamot Riksbyggen

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

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Bo Ekstrand
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517862427

Dokument

RBF Helsingborgshus nr 13 årsredovisning 2023
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-05-20 10:52:20 CEST (+0200) av Erica Takavirta (ET)
Färdigställt 2024-05-22 19:27:38 CEST (+0200)

Initierare

Erica Takavirta (ET)
Riksbyggen
erica.takavirta@riksbyggen.se

Signerare

Martin Pytel (MP)
martinpytel92@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Pytel"
Signerade 2024-05-20 11:48:16 CEST (+0200)

Fredrik Jönsson (FJ)
fiddo12@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Fredrik Jönsson"
Signerade 2024-05-20 10:56:12 CEST (+0200)

Marie Björkman (MB)
MOSSAN25@HOTMAIL.COM



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE BJÖRKMAN"
Signerade 2024-05-20 11:24:38 CEST (+0200)

Petar Slisko (PS)
slisko@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETAR SLISKO"
Signerade 2024-05-20 12:12:25 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557517862427

Robert Modéer (RM) robertmodeer@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS ROBERT SJÖDAHL MODÉER" Signerade 2024-05-20 12:11:03 CEST (+0200)	Anna Klint (AK) Riksbyggen Anna.Klint@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA KLINT" Signerade 2024-05-20 11:15:28 CEST (+0200)
Bo Ekstrand (BE) boekstrand@live.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Lennart Olof Ekstrand" Signerade 2024-05-20 18:18:30 CEST (+0200)	Per Jacobsson (PJ) KPMG AB per.jacobsson@kpmg.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson" Signerade 2024-05-22 19:27:38 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 13, org. nr 743000-2175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 13 för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 13 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 fortlopande 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.

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Bo Ekstrand
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518056135

Dokument

RBF Helsingborgshus nr 13 Revisionsberättelse
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-22 09:25:24 CEST (+0200) av Erica Takavirta (ET)
Färdigställt 2024-05-22 19:28:28 CEST (+0200)

Initierare

Erica Takavirta (ET)
Riksbyggen
erica.takavirta@riksbyggen.se

Signerare

Bo Ekstrand (BE)
boekstrand@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Lennart Olof Ekstrand"
Signerade 2024-05-22 17:39:39 CEST (+0200)

Per Jacobsson (PJ)
KPMG AB
per.jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2024-05-22 19:28:28 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>



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 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i

förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 13 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

