

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Helsingborgshus nr 21
Org nr: 743000-3520

2023-09-01 – 2024-08-31





Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2025-01-16

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande 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
 - Nya Cykelställ
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Helsingborgshus nr 21 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-1977. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-06.

Årets resultat blev 2 516 179 kr, vilket är högre än f.g. år som landade på ca 1,7 miljoner. Det högre resultatet beror främst på ökade intäkter och minskade underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 387% till 264%. Det beror bland annat på stamrening samt det pågående projektet stambyte.

I resultatet ingår avskrivningar med 718 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 243 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vildrosen 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 138 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1977. Fastighetens adress är Skaragatan 25-65 i Helsingborg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kokvrå	24	Varav 1 hyresrätt
2 rum och kök	30	
3 rum och kök	51	
4 rum och kök	33	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	67	
Antal p-platser	78	

Total tomtarea	25 707 m ²
Bostäder hyresrätt	45 m ²
Total bostadsarea	10 454 m ²
Årets taxeringsvärde	142 177 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	142 177 000 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, 5 276 st á 500 kr. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Elhandel	Luleå Energi AB
Kabel-TV, bredband & telefoni (gruppvavtal för medlemmarna)	Tele2 Sverige AB
Avgiftsbelagda parkeringsplatser	Aimo Park AB, Skånskparkering
Renhållning	NSR AB
Vatten	NSVA AB

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 256 tkr och planerat underhåll för 65 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhålls och komponentplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett behov på 372 tkr per år för de närmaste 50 åren.

Vid årets utgång är saldot på underhållsfonden 1 977 300 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lagning kulvertar	2017-2018
Målat förråd samt gjort taköversyn	2018-2019
Sandrening	2018-2019
Markytor, metalhinder ersätts med stenar	2019-2020
Renovering tvättstuga	2020-2021
Renovering socklar och fogar entréer	2020-2021
Spolning lägenheter	2020-2021
Målning bänkar, fasader, garage & stolpar	2021-2022
Installationer laddning, förstudie solceller & byte staket	2022-2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Husropp utvändigt- flytt av uteplats	37 500
Övrigt- rörligt arvode	27 189

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emir Mehmedovic	Ordförande	2025
My De Silva	Sekreterare	2025
Brian Hansen	Vice ordförande	2026
Leo Sciacca	Ledamot	2026
Bojan Matejevic	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rosa Trygg	Suppleant	2026
Ulla De Silva	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Linda Nilsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Mariam N'Dao	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Leo Sciacca	2025	
Ulla de Silva	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen tagit upp ett lån på 11 miljoner kronor i samband med kulvertbytet. Utöver detta 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 176 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-09-01 då avgifterna höjdes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 805 kr/m²/år.

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

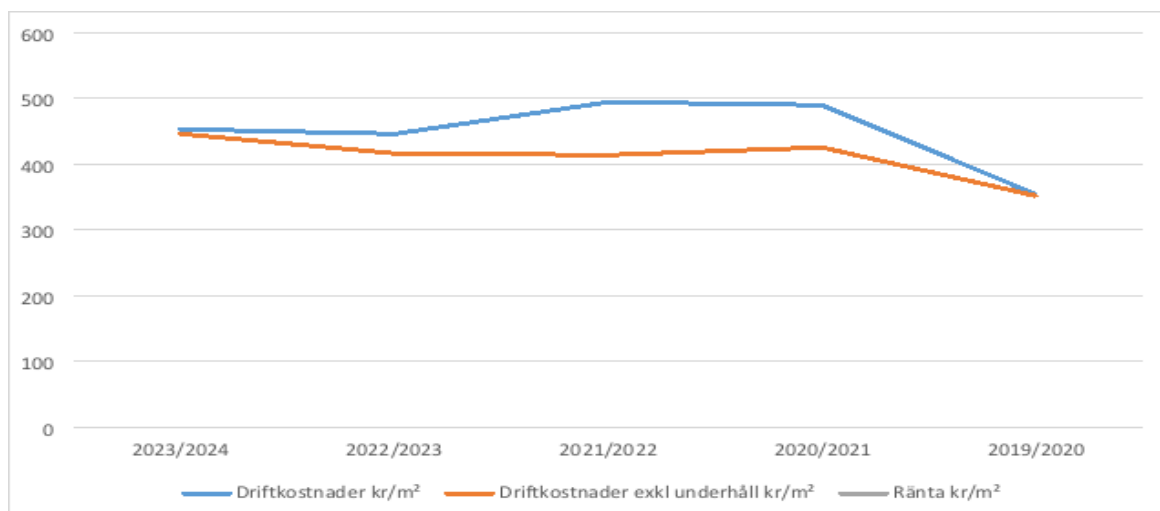
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 1 som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	8 803	7 806	7 389	7 299	7 228
Resultat efter finansiella poster*	2 516	1 700	176	250	2 018
Soliditet %*	63	90	92	93	93
Likviditet %	264	387	682	741	744
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	93	92	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	790	705	666	662	655
Energikostnad kr/kvm*	157	146	128	128	122
Sparande kr/kvm*	316	237	207	197	254
Skuldsättning kr/kvm*	971	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 052	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	1,3	-	-	-	-

* 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) delat med 100. 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	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	999 956	1 680 989	21 827 755	1 700 430
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 700 430	-1 700 430
Reservering underhållsfond		361 000	-361 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-64 689	64 689	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				2 516 179
Vid årets slut	999 956	1 977 300	23 231 874	2 516 179

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	23 528 185
Årets resultat	2 516 179
Årets fondreservering enligt stadgarna	-361 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 689
Summa	25 748 052

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **25 748 052**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 802 867	7 806 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	162 036	138 670
Summa rörelseintäkter		8 964 903	7 945 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 879 598	-4 802 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-886 726	-818 114
Personalkostnader	Not 6	-188 359	-210 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-717 981	-671 596
Summa rörelsekostnader		-6 672 663	-6 502 941
Rörelseresultat		2 292 240	1 442 180
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	52 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	304 410	205 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-80 470	-6
Summa finansiella poster		223 940	258 250
Resultat efter finansiella poster		2 516 179	1 700 430
Årets resultat		2 516 179	1 700 430

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 534 832	7 378 072
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	644 683	699 423
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	13 522 000	6 656 000
Summa materiella anläggningstillgångar		27 701 515	14 733 495
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 638 000	2 638 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 638 000	2 638 000
Summa anläggningstillgångar		30 339 515	17 371 495
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	38 869	319
Övriga fordringar	Not 16	317	155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	496 806	415 483
Summa kortfristiga fordringar		535 992	415 957
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	14 344 974	11 453 723
Summa kassa och bank		14 344 974	11 453 723
Summa omsättningstillgångar		14 880 966	11 869 680
Summa tillgångar		45 220 481	29 241 176

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		964 956	964 956
Fond för yttre underhåll		1 977 300	1 680 989
Summa bundet eget kapital		2 942 256	2 645 945
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		23 231 873	21 827 755
Årets resultat		2 516 179	1 700 430
Summa fritt eget kapital		25 748 052	23 528 185
Summa eget kapital		28 690 308	26 174 129
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 890 000	0
Summa långfristiga skulder		10 890 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	110 000	0
Leverantörsskulder	Not 20	3 444 567	1 051 969
Skatteskulder	Not 21	20 902	15 244
Övriga skulder	Not 22	1 014 489	1 048 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 050 214	951 686
Summa kortfristiga skulder		5 640 172	3 067 046
Summa eget kapital och skulder		45 220 481	29 241 176

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 292 240	1 442 180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	717 981	671 596
	3 010 220	2 113 775
Erhållen ränta	238 231	151 449
Erlagd ränta	-354	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 248 097	2 265 218
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-53 856	-11 910
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 383 010	830 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 577 251	3 083 649
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-6 820 000	60 000
Investeringar i pågående byggnation	-6 866 000	-6 656 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 686 000	-6 596 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	11 000 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 891 251	-3 512 351
Likvida medel vid årets början	11 453 723	14 966 073
Likvida medel vid årets slut	14 344 974	11 453 723
Kassa & Bank BR	14 344 974	11 453 723
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 377 996	7 491 235
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-134 398	-134 398
Hyror, bostäder	55 018	49 116
Hyror, lokaler	90 891	80 979
Hyror, garage	281 470	242 040
Hyror, p-platser	148 200	76 882
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 181	-4 392
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 100	-387
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 246	-9 263
Elavgifter	11 217	14 638
Summa nettoomsättning	8 802 867	7 806 450

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga lokalintäkter	3 000	0
Övriga ersättningar	93 988	42 784
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-16
Övriga rörelseintäkter	41 854	95 902
Försäkringsersättningar	23 200	0
Summa övriga rörelseintäkter	162 036	138 670

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-64 689	-308 543
Reparationer	-256 451	-139 582
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-246 710	-241 052
Försäkringspremier	-189 314	-161 079
Kabel- och digital-TV	-372 153	-362 248
Återbäring från Riksbyggen	2 500	23 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 419	-12 706
Serviceavtal	-53 561	-40 041
Obligatoriska besiktningar	-5 625	-13 813
Snö- och halkbekämpning	-73 751	-61 284
Statuskontroll	-63 776	-61 240
Förbrukningsmaterial	-71 697	-16 047
Vatten	-546 437	-448 097
Fastighetsel	-327 913	-318 942
Uppvärmning	-906 420	-889 106
Sophantering och återvinning	-185 164	-249 574
Förvaltningsarvode drift	-1 506 017	-1 502 653
Summa driftskostnader	-4 879 598	-4 802 406

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-731 886	-678 552
IT-kostnader	-13 733	-12 430
Arvode, yrkesrevisorer	-18 875	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-28 126	-24 848
Kreditupplysningar	-6 899	-4 749
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 363	-35 438
Kontorsmateriel	-15 091	-19 164
Telefon och porto	-16 265	-15 260
Medlems- och föreningsavgifter	-8 970	-8 970
Bankkostnader	-4 494	-3 077
Övriga externa kostnader	-4 025	0
Summa övriga externa kostnader	-886 726	-818 114

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-82 544	-77 045
Sammanträdesarvoden	-52 775	-52 495
Övriga ersättningar	-3 332	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 755	-30 330
Övriga personalkostnader	-240	-3 950
Sociala kostnader	-42 713	-47 005
Summa personalkostnader	-188 359	-210 825

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-637 213	-590 828
Avskrivning Markanläggningar	-26 028	-26 028
Avskrivning Installationer	-54 740	-54 740
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-717 981	-671 596

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Utdelning på andelar från Riksbyggen	0	52 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	52 760

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	17 317
Ränteintäkter från likviditetsplacering	302 732	187 953
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 516	88
Övriga ränteintäkter	162	137
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	304 410	205 496

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-80 116	0
Övriga räntekostnader	-354	-6
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-80 470	-6



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	23 050 700	23 050 700
Mark	2 300 000	2 300 000
Markanläggning	497 341	497 341
Bidrag laddstolpar (markanläggning)	-60 000	-60 000
	25 788 041	25 788 041
Årets anskaffningar		
Byggnader- kulvertbyte	6 820 000	
	6 820 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 608 041	25 788 041
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 337 895	-17 747 067
Markanläggningar	-72 074	-46 046
	-18 409 969	-17 793 113
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-637 213	-590 828
Årets avskrivning markanläggningar	-26 028	-26 028
	-663 241	-616 856
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 073 210	-18 409 969
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 714 831	7 378 072
Varav		
Byggnader	4 075 592	4 712 805
Mark	2 300 000	2 300 000
Markanläggningar	339 239	365 267
Taxeringsvärden		
Bostäder	140 000 000	140 000 000
Lokaler	2 177 000	2 177 000
Totalt taxeringsvärde	142 177 000	142 177 000
<i>varav byggnader</i>	<i>100 020 000</i>	<i>100 020 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 157 000</i>	<i>42 157 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	470 495	470 495
Installationer	807 760	807 760
	1 278 255	1 278 255
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 278 255	1 278 255
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-470 495	-470 495
Installationer	-108 337	-53 597
	-578 832	-524 092
Årets avskrivningar		
Installationer	-54 740	-54 740
	-54 740	-54 740
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-470 495	-470 495
Installationer	-163 077	-108 337
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-633 572	-578 832
Restvärde enligt plan vid årets slut	644 683	699 423
Varav		
Installationer	644 683	699 423

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Kulvertbyte	6 820 000	6 656 000
Omklassificering till byggnad	-6 820 000	
Stambyte	13 522 000	
Vid årets slut	13 522 000	6 656 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening, 500 kr á 5 276 andelar	2 638 000	2 638 000
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	2 638 000	2 638 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	38 869	319
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	38 869	319

Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	317	155
Summa övriga fordringar	317	155

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	203 731	137 552
Förutbetalda försäkringspremier	66 816	55 681
Förutbetalt förvaltningsarvode	187 062	172 652
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 335	29 998
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	987
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 862	18 613
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	496 806	415 483

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	8 957 372	8 728 284
Transaktionskonto	5 387 602	2 725 439
Summa kassa och bank	14 344 974	11 453 723

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	11 000 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-110 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	10 890 000	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,45%	2027-05-25	0,00	11 000 000,00	0,00	11 000 000,00
Summa			0,00	11 000 000,00	0,00	11 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 110 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	3 444 567	1 051 969
Summa leverantörsskulder	3 444 567	1 051 969

Not 21 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	20 902	15 244
Summa skatteskulder	20 902	15 244

Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 000 011	1 022 816
Skuld för moms	14 475	25 329
Skuld sociala avgifter och skatter	4	2
Summa övriga skulder	1 014 489	1 048 147

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	42 802	47 005
Upplupna räntekostnader	80 116	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 633
Upplupna elkostnader	23 230	24 461
Upplupna värmekostnader	33 111	24 470
Upplupna styrelsearvoden	145 407	159 870
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 589	778
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	713 959	676 470
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 050 214	951 686

Not 24 Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	21 543 000	21 543 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Emir Mehmedovic

My De Silva

Brian Hansen

Leo Sciacca

Bojan Matejevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Linda Nilsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530808410

Dokument

Årsredovisning (2023-2024 SLUTLIG)
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-11-01 14:23:53 CET (+0100) av Anna Brunbäck (AB)
Färdigställt 2024-11-07 13:56:14 CET (+0100)

Initierare

Anna Brunbäck (AB)
Riksbyggen
anna.brunback@riksbyggen.se
+46708384337

Signerare

Emir Mehmedovic (EM)
emirmehb@gmail.com
+46705488688



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIR MEHMEDOVIC"
Signerade 2024-11-04 11:41:17 CET (+0100)

Brian Hansen (BH)
Personnummer 196510252692
brian.hansen@byggnads.se
+46705141783



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BRIAN HANSEN"
Signerade 2024-11-01 14:27:05 CET (+0100)

Leo Sciacca (LS)
leo.sciacca@gmail.com
+46705552065



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEO SCIACCA"
Signerade 2024-11-01 14:25:00 CET (+0100)

My De Silva (MDS)
mysan1011@gmail.com
+46703305807



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MY DE SILVA"
Signerade 2024-11-01 14:32:22 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530808410

Bojan Matejevic (BM)
bojan.matejevic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BOJAN MATEJEVIC"
Signerade 2024-11-04 13:15:34 CET (+0100)

Per Jacobsson (PJ)
per.jacobsson@kpmg.se
+46702652290



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2024-11-07 13:56:14 CET (+0100)

Linda Nilsson (LN)
Personnummer 198004024009
linda80nilsson@hotmail.com
+46703032110



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA NILSSON"
Signerade 2024-11-04 21:57:39 CET (+0100)

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 RB BRF Helsingborgshus nr 21, org. nr 743000-3520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Helsingborgshus nr 21 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 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 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 som 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, förfälskning, 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.

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.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Helsingborgshus nr 21 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 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 försumelse 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

Linda Nilsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557530894811

Dokument

HH nr 21 Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-11-04 07:38:40 CET (+0100) av Anna
Brunbäck (AB)

Färdigställt 2024-11-07 13:57:54 CET (+0100)

Initierare

Anna Brunbäck (AB)

Riksbyggen

anna.brunback@riksbyggen.se

+46708384337

Signerare

Per jacobsson (Pj)

per.jacobsson@kpmg.se

+46702652290



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Åke Henning Jakobsson"

Signerade 2024-11-07 13:57:54 CET (+0100)

Linda Nilsson (LN)

linda80nilsson@hotmail.com

+46703032110



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA NILSSON"

Signerade 2024-11-04 21:59:02 CET (+0100)

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Helsingborgshus nr 21

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 21 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

