

# Årsredovisning

RBF Helsingborgshus  
nr 21  
Org nr: 7430003520

2021-09-01 – 2022-08-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-09-01 till 2022-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-1977. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

Årets resultat blev ett överskott på 176 108 kr, vilket är lägre än f.g. år. Det lägre resultatet påverkas av högre avskrivningar, högre underhållskostnader samt högre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 741% till 682%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 478 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	

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Löptid
Vård och omsorgsförvaltningen	12 mån löpande



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	67	
Antal p-platser	78	

Total tomtarea	25 707 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	45 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	10 454 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	142 177 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	139 260 000 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:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Elhandel	Luleå Energi AB
Kabel-TV, bredband & telefoni (gruppavtal för medlemmarna)	Tele2 Sverige AB
Avgiftsbelagda parkeringsplatser	Aimo Park AB
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 342 tkr och planerat underhåll för 870 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 kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållsplan uppdaterades senast 2022 och visar på ett underhållsbehov på 337 tkr per år för de närmaste 30 åren. Vid årets utgång är saldot på underhållsfonden 2 498 048 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Lagning kulvertar	2017-2018	
Målat förråd samt gjort taköversyn	2018-2019	
Sandrening	2018-2019	
Markytor, metallhinder ersätts med stenar	2019-2020	
Renovering tvättstuga	2020-2021	
Renovering socklar och fogar entréer	2020-2021	
Spolning lägenheter	2020-2021	

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – målning bänkar	28 000
Huskropp utvändigt – Målning fasader, målning garage & stolpar	663 750
Övrigt – Rörligt arvode	177 766

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning betongfasad	2023	Enligt underhållsplan
Balkongrenovering	2023	Enligt underhållsplan
Underhåll	2023/2024	<b>Framtida ombyggnation - stambyte</b> Då frågan om stambyte ofta kommer upp vill styrelsen fortsätta informera att enligt föreningens underhållsplan är det cirka år 2023/2024 dags för en omfattande översyn av vattenledningsrör och avloppsstammar, det som brukar kallas för stambyte. Ett stambyte kan utföras på flera olika sätt, och hur det ska utföras i denna förening avgörs av en extra stämma efter ett antal informationsmöten till alla boende.

#### OBSERVERA – INGEN ERSÄTTNING!

De som har för avsikt att renovera sina badrum ska informera styrelsen eller förvaltningen om detta. Boende ska också vara medvetna om att ett stämmobeslut om traditionellt stambyte inklusive total badrumsrenovering, innebär att även renoverade badrum rivs ut. Styrelsen vill också bestämt påtala att ingen ersättning utgår för eventuella renoveringar som gjorts av badrummen. Köken behöver inte rivas ut, men det blir en viss åverkan under diskbänken. Även för kök gäller att ingen ersättning utgår för de eventuella egna renoveringarna om de påverkas av det planerade underhållet.



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emir Mehmedovic	Ordförande	2023
My De Silva	Sekreterare	2023
Brian Hansen	Vice ordförande	2024
Leo Sciacca	Ledamot	2024
Thomas Sjöholm	Ledamot	Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Stefan Trygg	Suppleant	2024
Ulla De Silva	Suppleant	2023
Mohammed Abdulrahman	Suppleant	Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Linda Nilsson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Leo Sciacca	2023
Stefan Trygg	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 173 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 175 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-09-01 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2022-09-01.

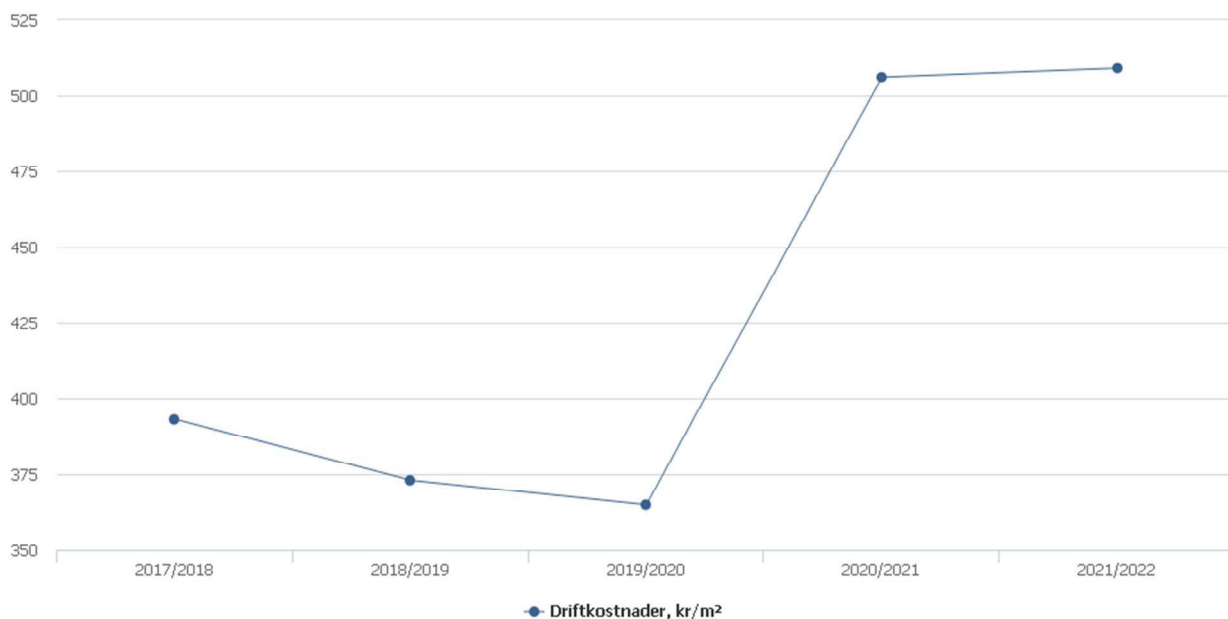
Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 681 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

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



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	7 389	7 299	7 228	7 151	6 984
Årets resultat	176	250	2 018	2 047	1 609
Soliditet %	92	93	93	92	82
Likviditet %	682	741	744	607	501
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	681	678	671	661	645
Driftkostnader, kr/m²	509	506	365	373	393
Lån, kr/m²	0	0	0	0	247

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	999 956	0	0	2 161 048	20 920 972	250 616
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					250 616	-250 616
Reservering underhållsfond				337 000	-337 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-869 516	869 516	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						176 108
<b>Vid årets slut</b>	<b>999 956</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 628 532</b>	<b>21 704 104</b>	<b>176 108</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	21 171 587
Årets resultat	176 108
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-337 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	869 516
<b>Summa</b>	<b>21 880 212</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **21 880 212**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 388 729	7 299 295
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 405	116 599
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 547 134</b>	<b>7 415 894</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 321 746	-5 290 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-792 976	-673 274
Personalkostnader	Not 6	-249 130	-197 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 301 995	-1 287 579
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 665 848</b>	<b>-7 448 927</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-118 714</b>	<b>-33 033</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	253 248	253 248
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	41 858	33 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-284	-3 091
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>294 822</b>	<b>283 649</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>176 108</b>	<b>250 616</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>176 108</b>	<b>250 616</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	8 054 928	9 044 208
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	754 163	176 029
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 809 091</b>	<b>9 220 237</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 638 000	2 638 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 638 000</b>	<b>2 638 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 447 091</b>	<b>11 858 237</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	387	242
Övriga fordringar	Not 15	48	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	296 805	270 178
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>297 240</b>	<b>270 467</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	14 966 073	14 110 520
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 966 073</b>	<b>14 110 520</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 263 313</b>	<b>14 380 987</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 710 404</b>	<b>26 239 224</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	964 956	964 956	
Fond för yttre underhåll	1 628 532	2 161 048	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 593 488</b>	<b>3 126 004</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	21 704 104	20 920 972	
Årets resultat	176 108	250 616	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>21 880 212</b>	<b>21 171 587</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 473 699</b>	<b>24 297 592</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 18	45 215	94 422
Skatteskulder	Not 19	10 458	22 560
Övriga skulder	Not 20	1 043 529	1 006 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 137 503	818 557
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 236 705</b>	<b>1 941 632</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>26 710 404</b>	<b>26 239 224</b>



# 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
Installationer	Linjär	5-15 år
Inventarier	Linjär	5-10 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5-50 år
Markanläggningar	Linjär	20-45 år

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 085 934	7 053 162
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-123 198	-134 398
Hyror, bostäder	49 116	49 116
Hyror, lokaler	75 983	28 380
Hyror, garage	241 558	242 940
Hyror, p-platser	75 000	74 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 945	-4 313
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-60	-1 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 659	-8 992
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 388 729</b>	<b>7 299 295</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga lokalintäkter	2 000	2 000
Övriga ersättningar	32 020	27 748
Fakturerade kostnader	0	720
Övriga sidointäkter	0	37 352
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-9
Övriga rörelseintäkter	124 395	48 788
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>158 405</b>	<b>116 599</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Underhåll	-869 516	-697 091
Reparationer	-341 691	-586 168
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-231 392	-223 942
Försäkringspremier	-147 607	-138 422
Kabel- och digital-TV	-360 972	-360 731
Återbäring från Riksbyggen	25 500	26 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 840	-14 564
Serviceavtal	-38 840	-45 225
Obligatoriska besiktningar	-5 813	-5 625
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-22 359
Snö- och halkbekämpning	-58 388	-72 967
Statuskontroll	-39 388	0
Förbrukningsinventarier	-66 660	-87 634
Vatten	-370 278	-372 349
Fastighetsel	-216 424	-191 589
Uppvärmning	-867 952	-883 199
Sophantering och återvinning	-223 721	-179 824
Förvaltningsarvode drift	-1 494 766	-1 435 425
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 321 746</b>	<b>-5 290 615</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-659 785	-572 862
IT-kostnader	-12 953	-9 227
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-43 584	-3 742
Kreditupplysningar	-1 358	-1 488
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 478	-30 887
Kontorsmateriel	-5 410	-12 321
Telefon och porto	-19 588	-17 713
Medlems- och föreningsavgifter	-8 970	-8 970
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-3 500	-3 016
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-792 976</b>	<b>-673 274</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Styrelsearvoden	-81 033	-72 600
Sammanträdesarvoden	-76 176	-67 815
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 496	-13 362
Övriga kostnadsersättningar	-820	0
Övriga personalkostnader	-7 900	-300
Sociala kostnader	-56 705	-43 382
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-249 130</b>	<b>-197 459</b>

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

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 237 027	-1 261 118
Avskrivning Markanläggningar	-20 603	-19 083
Avskrivning Installationer	-44 365	-7 378
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 301 995</b>	<b>-1 287 579</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Utdelning på andelar från Riksbyggen, 48kr á 5 276 andelar	253 248	253 248
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>253 248</b>	<b>253 248</b>





**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	39 413	33 284
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	129	207
Övriga finansiella intäkter	2 316	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>41 858</b>	<b>33 491</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Övriga räntekostnader	-27	-3
Övriga finansiella kostnader	-257	-3 088
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-284</b>	<b>-3 091</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 050 700	22 597 266
Mark	2 300 000	2 300 000
Markanläggning	228 991	228 991
	<b>25 579 691</b>	<b>25 126 257</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner till tvättstuga	0	342 367
Torkrumsavfuktare	0	111 067
Markanläggningar	268 350	0
	<b>263 350</b>	<b>453 434</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>25 848 041</b>	<b>25 579 691</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-16 510 040	-15 248 922
Markanläggningar	-25 444	-6 361
	<b>-16 535 484</b>	<b>-15 255 283</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 237 027	-1 261 118
Årets avskrivning markanläggningar	-20 603	-19 083
	<b>-1 257 630</b>	<b>-1 280 201</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 793 114</b>	<b>-16 535 484</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 054 927</b>	<b>9 044 207</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	5 303 633	6 540 661
Mark	2 300 000	2 300 000
Markanläggningar	451 294	203 548
	<b>142 177 000</b>	<b>139 260 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>100 020 000</i>	<i>90 937 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 157 000</i>	<i>48 323 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	470 495	470 495
Installationer	185 260	53 370
	<b>655 755</b>	<b>523 865</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	622 500	131 890
	<b>622 500</b>	<b>131 890</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 278 255</b>	<b>655 755</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-470 495	-470 495
Installationer	-9 232	-1 853
	<b>-472 348</b>	<b>-472 348</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-44 365	-7 378
	<b>-44 365</b>	<b>-7 378</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-470 495	-470 495
Installationer	-53 597	-9 232
	<b>-524 092</b>	<b>-479 727</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>754 163</b>	<b>176 028</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	754 163	176 028

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-08-31	2021-08-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening, 48 kr á 5 276 andelar	2 638 000	2 638 000
<b>Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2 638 000</b>	<b>2 638 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	387	242
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>387</b>	<b>242</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	48	47
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>48</b>	<b>47</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	30 745	17 265
Förutbetalda försäkringspremier	49 716	48 175
Förutbetalt förvaltningsarvode	167 065	159 732
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 083	30 062
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 456	1 396
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 740	13 548
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>296 805</b>	<b>270 178</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel SBAB	8 670 418	8 644 484
Transaktionskonto Swedbank	6 295 655	5 466 035
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>14 966 073</b>	<b>14 110 520</b>

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	45 215	94 422
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>45 215</b>	<b>94 422</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	10 458	22 560
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>10 458</b>	<b>22 560</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 021 780	991 700
Skuld för moms	11 896	14 390
Skuld sociala avgifter och skatter	145	3
Clearing	9 708	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 043 529</b>	<b>1 006 093</b>



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	51 736	38 684
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 631	0
Upplupna elkostnader	19 980	25 753
Upplupna värmekostnader	16 147	31 357
Upplupna styrelsearvoden	175 313	130 955
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 850	8 970
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 260	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	600 586	582 838
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 137 503</b>	<b>818 557</b>



<b>Not 22 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Företagsinteckning	21 543 000	21 543 000

### **Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### **Not 24 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

Brian Hansen

Leo Sciacca

My De Silva

Thomas Sjöholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

Linda Nilsson  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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



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

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

#### Interimsskulder

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

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

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

#### Kortfristiga skulder

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

#### Likviditet

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Resultaträkning

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

#### Skuldkvot

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

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

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

#### Årsredovisning

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

#### Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

#### Underhållsplan

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

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

#### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

---

# RBF Helsingborgshus nr 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](http://www.riksbyggen.se)





# Verification

Transaction 09222115557480949044

## Document

### Årsredovisning 2021-2022 redigerad

Main document

28 pages

Initiated on 2022-11-07 14:34:54 CET (+0100) by Nathalie Brink (NB)

Finalised on 2022-11-15 12:46:02 CET (+0100)

## Initiator

Nathalie Brink (NB)

Riksbyggen

nathalie.brink@riksbyggen.se

## Signing parties

Emir Mehmedovic (EM)

Identified by Swedish BankID as "EMIR MEHMEDOVIC"  
emirmehb@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EMIR MEHMEDOVIC"

Signed 2022-11-07 15:21:59 CET (+0100)

Leo Sciacca (LS)

Identified by Swedish BankID as "LEO SCIACCA"  
leo.sciacca@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LEO SCIACCA"

Signed 2022-11-08 08:32:40 CET (+0100)

Brian Hansen (BH)

Identified by Swedish BankID as "BRIAN HANSEN"  
brian.hansen@byggads.se



The name returned by Swedish BankID was "BRIAN HANSEN"

Signed 2022-11-08 11:28:06 CET (+0100)

My De Silva (MDS)

Identified by Swedish BankID as "MY DE SILVA"  
mysan1011@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MY DE SILVA"

Signed 2022-11-07 14:36:14 CET (+0100)

Thomas Sjöholm (TS)

Identified by Swedish BankID as "THOMAS SJÖHOLM"

Per Jacobsson (PJ)

Identified by Swedish BankID as "Per Åke Henning"



# Verification

Transaction 09222115557480949044

*thomas.sjoholm@riksbyggen.se*



*The name returned by Swedish BankID was "THOMAS SJÖHOLM"  
Signed 2022-11-08 08:49:03 CET (+0100)*

*Jakobsson"  
per.jacobsson@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"  
Signed 2022-11-15 12:46:02 CET (+0100)*

*Linda Nilsson (LN)  
Identified by Swedish BankID as "LINDA NILSSON"  
linda80nilsson@hotmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "LINDA NILSSON"  
Signed 2022-11-08 16:16:28 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

