

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 2
Org nr: 743000-2159



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - a. Första beslutstagande gällande byte av stadgar
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
21. Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Medlemsvinst

RBF Helsingborgshus nr 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året uppgick beloppet till 8 100 kronor i återbäring samt 2 400 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Helsingborgshus
nr 2 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-30.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Årets resultat blev 271 565 kr. Det beror främst på högre reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41 % till 47%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 207% till 221%.

I resultatet ingår avskrivningar med 361 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 633 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vinbäret 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 80 lägenheter uppförda.. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Malmögatan A-E och Handelsmansgatan 1 A-E i Helsingborg.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Totalt
40	24	16	80

Dessutom tillkommer

P-platser

19



Total bostadsarea	3 920 m ²
Total förrådsarea	134 m ²
Total tomtarea	4 242 m ²
Årets taxeringsvärde	54 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal där det ingår Ekonomisk, Tekniskt och Fastighetsservice- förvaltning.

Föreningen har ingått följande avtal:

Verksamhet	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Elavtal	Öresundskraft AB
Fjärrvärme/ Uppvärmning	Öresundskraft AB
Vatten	Nordvästra Skånes Vatten & Avlopp AB
Sophämtning	Nordvästra Skånes Renhållning AB
Fastighetsförsäkring	Folksam
Kabel TV	Tele2
Driftövervakning undercentral	Hi3G Access 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 980 tkr och planerat underhåll för 123 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 802 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 460 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 17 757 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 802 tkr (460 kr/m²) enligt den eviga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte armaturer	2016
Målning	2016
Underhåll Markytor	2016
Huskropp utvändigt Dörrar/Portar/Entré	2017
Markytor trädgårdsplantering	2017
Fjärrvärmewäxlar	2018
Omfogning Fasad	2018
Markytor omläggning av asfalt, nya planteringar	2018
Tvättstuga	2019 - 2021
Installationer, utvändigt, underhåll skorsten	2019
Utbyte av skorstenshuvar	2021
Installationer avgasare	2022
Övrigt	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte radiatorer	79 174
Fasad besiktning	21 250
Övrigt	22 106

Planerat underhåll

	År
Taksäkerhetsutrustning	2024
Gångbryggor	2024
Hängrännor, stuprör	2025
Entréparti	2025
Balkongräcken	2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margrét Noadottir	Ordförande	2025
Oskar Linde	Sekreterare	2024
Ann Svensson	Vice ordförande	2024
Suzana Simunovic	Ledamot	2025
Ann Matti	Ledamot	2025
Fadi Chaabi	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ammi Sjödin	Suppleant	2024
Barbro Ekman	Suppleant	2024
Jonna Gynther	Suppleant	2024
Elisabeth Wessman	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12 % från och med 2024-02-01

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 919 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

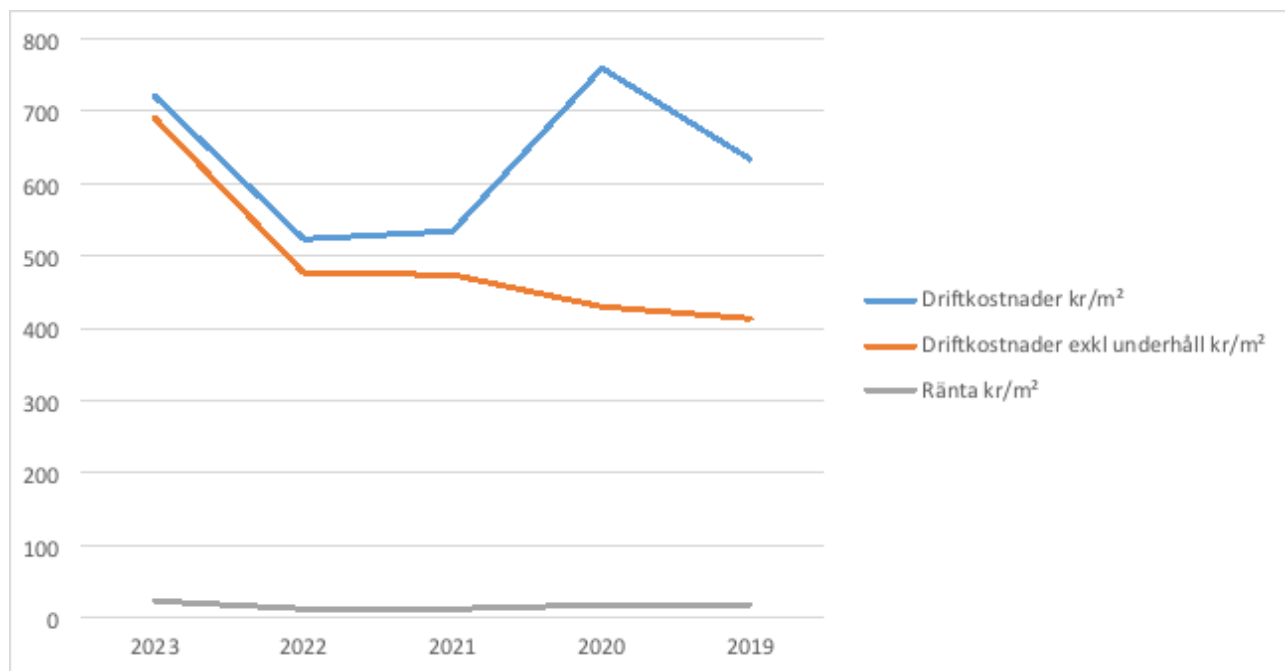
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 80 bostadsrätter placerade (föregående år 80 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 638 384	3 484 809	3 436 108	3 399 058	3 327 256
Resultat efter finansiella poster	271 565	602 668	585 822	-413 063	31 952
Årets resultat	271 565	602 668	585 822	-413 063	31 952
Balansomslutning	6 177 560	6 422 500	6 301 896	6 298 222	7 114 189
Årets kassaflöde	100 357	341 345	537 317	-583 915	180 492
Soliditet %	12	11	2	-7	-1
Likviditet %	47	41	180	137	167
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	97	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	919	880	867	858	841
Driftkostnader kr/kvm	720	523	534	757	632
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	689	476	474	428	412
Energikostnad kr/kvm	216	212	206	190	202
Underhållsfond kr/kvm	1 393	965	551	163	338
Reservering till underhållsfond kr/kvm	460	461	461	166	160
Sparande kr/kvm	123	293	313	340	333
Ränta kr/kvm	23	11	12	18	18
Skuldsättning kr/kvm	1 166	1 293	1 421	1 548	1 644
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 166	1 293	1 421	1 548	1 644
Räntekänslighet %	1,3	1,5	1,6	1,8	2,0



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 154	3 782 325	-3 735 223	602 668
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			602 668	-602 668
Reservering underhållsfond		1 802 000	-1 802 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-122 530	122 530	
Årets resultat				271 565
Vid årets slut	71 154	5 461 795	-4 812 025	271 565

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 132 555
Årets resultat	271 565
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 802 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	122 530
Summa	-4 540 460

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 540 460**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 638 384	3 484 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	429 298	78 439
Summa rörelseintäkter		4 067 682	3 563 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 822 452	-2 049 757
Övriga externa kostnader	Not 5	-422 002	-403 158
Personalkostnader	Not 6	-120 461	-121 179
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-360 984	-360 232
Summa rörelsekostnader		-3 725 898	-2 934 326
Rörelseresultat		341 784	628 922
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 400	11 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 030	12 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-96 649	-50 129
Summa finansiella poster		-70 219	-26 254
Resultat efter finansiella poster		271 565	602 668
Årets resultat		271 565	602 668



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 595 255	3 956 238
Summa materiella anläggningstillgångar		3 595 255	3 956 238
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		3 715 255	4 076 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 699	60
Övriga fordringar	Not 14	55 554	54 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	88 896	75 917
Summa kortfristiga fordringar		146 149	130 462
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 316 157	2 215 800
Summa kassa och bank		2 316 157	2 215 800
Summa omsättningstillgångar		2 462 306	2 346 262
Summa tillgångar		6 177 560	6 422 500



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	71 154	71 154	
Fond för yttre underhåll	5 461 795	3 782 325	
Summa bundet eget kapital	5 532 949	3 853 479	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 812 025	-3 735 223	
Årets resultat	271 565	602 668	
Summa fritt eget kapital	-4 540 460	-3 132 555	
Summa eget kapital	992 489	720 924	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 570 000	5 070 000
Övriga skulder	Not 18	99 390	89 314
Skatteskulder	Not 19	11 851	6 251
Övriga skulder	Not 20	1 400	1 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	502 430	534 611
Summa kortfristiga skulder	5 185 071	5 701 576	
Summa eget kapital och skulder	6 177 560	6 422 500	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	271 565	602 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	360 984	360 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	632 549	962 900
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-15 687	-4 124
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-16 505	17 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	600 357	976 712
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-135 367
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-500 000	-500 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-635 367
Årets kassaflöde	100 357	341 345
Likvidamedel vid årets början	2 215 800	1 874 455
Likvidamedel vid årets slut	2 316 157	2 215 800
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Slutår	Antal år
Byggnader, fastigheten	Linjär	1981	37
Byggnad fönster	Linjär	2019	30
Byggnad fjärrvärme	Linjär	2030	40
Byggnad, balkongsrenovering	Linjär	2025	30
Standardförbättringar, ombyggnad	Linjär	2018	10
Standardförbättringar, badrum	Linjär	2039	40
Standardförbättring, tak	Linjär	2018	5
Standardförbättring, underhållsavgasare	Linjär	2023	10
Standardförbättringar, skärmtak	Linjär	2035	20
Markanläggning	Linjär	2052	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 604 304	3 448 711
Hyror, lokaler	34 680	34 636
Hyror, p-platser	22 800	22 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 400	-21 238
Summa nettoomsättning	3 638 384	3 484 809

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	41 118	38 750
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-3
Erhållna statliga bidrag	29 761	0
Övriga rörelseintäkter	17 648	39 692
Försäkringsersättningar	340 779	0
Summa övriga rörelseintäkter	429 298	78 439

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-122 530	-184 674
Reparationer	-980 206	-178 255
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-127 120	-121 520
Försäkringspremier	-59 610	-53 222
Kabel- och digital-TV	-55 794	-52 823
Återbäring från Riksbyggen	8 100	9 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 441	-15 179
Serviceavtal	-13 905	-18 164
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 678	-845
Snö- och halkbekämpning	-7 892	-22 807
Statuskontroll	-32 731	-32 030
Förbrukningsinventarier	-8 248	-12 357
Vatten	-225 474	-202 122
Fastighetsel	-96 762	-99 556
Uppvärmning	-526 156	-530 412
Sophantering och återvinning	-100 176	-110 687
Förvaltningsarvode drift	-459 829	-424 904
Summa driftskostnader	-2 822 452	-2 049 757



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-324 572	-312 138
Lokalkostnader	0	-750
IT-kostnader	-668	0
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 063	-3 991
Kreditupplysningar	-2 690	-5 669
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 850	-36 435
Kontorsmateriel	-280	-1 307
Telefon och porto	-18 970	-14 852
Medlems- och föreningsavgifter	-5 200	-5 200
Bankkostnader	-2 818	-2 100
Övriga externa kostnader	-1 892	-7 216
Summa övriga externa kostnader	-422 002	-403 158

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-75 550	-71 000
Sammanträdesarvoden	-22 000	-21 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-625
Övriga kostnadsersättningar	1 250	0
Sociala kostnader	-24 161	-27 804
Summa personalkostnader	-120 461	-121 179

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-155 430	-155 430
Avskrivning Markanläggningar	-4 512	-3 760
Avskrivningar tillkommande utgifter	-201 041	-201 041
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-360 984	-360 232



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 400	11 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 400	11 520

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 761	6 817
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5 381
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	200	97
Övriga ränteintäkter	1 069	61
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 030	12 356

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-91 828	-44 479
Övriga räntekostnader	-1	-330
Övriga finansiella kostnader	-4 820	-5 320
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-96 649	-50 129



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 477 235	10 477 235
Bredband	175 041	175 041
Standardförbättringar	8 491 599	8 491 599
Markanläggningar	687 797	552 430
	19 831 672	19 696 305
Årets anskaffningar		
Markanläggningar	0	135 367
	0	135 367
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 831 672	19 831 672
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 499 848	-9 344 417
Bredband	-175 041	-175 041
Standardförbättringar	-5 644 355	-5 443 313
Markanläggningar	-556 190	-552 430
	-15 875 434	-15 515 201
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-155 430	-155 430
Årets avskrivning standardförbättringar	-201 041	-201 041
Årets avskrivning markanläggningar	-4 512	-3 760
	-360 983	-360 231
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 236 417	-15 875 434
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 595 255	3 956 240
Varav		
Byggnader	821 957	977 387
Standardförbättringar	2 646 203	2 847 245
Markanläggningar	127 095	131 607
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 600 000	54 600 000
Totalt taxeringsvärde	54 600 000	54 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 000 000</i>	<i>35 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 600 000</i>	<i>19 600 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	120 000	120 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	120 000	120 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 699	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 699	60

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	55 554	54 485
Summa övriga fordringar	55 554	54 485

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 530	59 610
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 002	13 312
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 245	2 995
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 896	75 917

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	1 500
Bankmedel	832 961	811 658
Transaktionskonto	1 483 196	1 402 642
Summa kassa och bank	2 316 157	2 215 800



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 570 000	5 070 000
Kortfristiga lån	-4 570 000	-5 070 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,99%	2024-09-25	5 070 000,00	0,00	500 000,00	4 570 000,00
Summa			5 070 000,00	0,00	500 000,00	4 570 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 570 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	99 390	89 314
Summa leverantörsskulder	99 390	89 314

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	11 851	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	121 520
Debiterad preliminärskatt	0	-115 269
Summa skatteskulder	11 851	6 251

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfond	1 400	1 400
Summa övriga skulder	1 400	1 400



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 345	22 700
Upplupna räntekostnader	1 901	7 453
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 878
Upplupna elkostnader	9 502	17 555
Upplupna värmekostnader	79 213	90 380
Upplupna revisionsarvoden	26 500	13 000
Upplupna styrelsearvoden	74 300	72 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 374	22 807
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	281 148	286 588
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	502 430	534 611

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 580 000	14 580 000

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

Margrét Noadottir

Oskar Linde

Ann Matti

Ann Svensson

Suzana Simunovic

Fadi Chaabi

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557513314137

Document

Årsredovisning 210002
Main document
24 pages
Initiated on 2024-03-20 14:49:11 CET (+0100) by Julia
Axelsson (JA)
Finalised on 2024-04-04 15:18:09 CEST (+0200)

Initiator

Julia Axelsson (JA)
Riksbyggen
julia.axelsson@riksbyggen.se

Signatories

Margrét Noadottir (MN)
brfriksbyggenhbghus2@gmail.com
+46701408400



The name returned by Swedish BankID was "Margrét
Kistrun Noadottir"
Signed 2024-03-22 13:03:59 CET (+0100)

Ann Matti (AM)
annmatti@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Ann Monica
Matti"
Signed 2024-04-03 09:02:41 CEST (+0200)

Ann Svensson (AS)
nelliehunden10@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANN
SVENSSON"
Signed 2024-03-26 08:47:37 CET (+0100)

Oskar Linde (OL)
oskar.linde92@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "OSKAR
CHRISTOFFER LINDE"
Signed 2024-03-26 10:34:04 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557513314137

Suzana Simunovic (SS)
suzana.simunovic@icloud.com



*The name returned by Swedish BankID was "SUZANA
SIMUNOVIC"*
Signed 2024-03-20 15:31:16 CET (+0100)

Fadi Chaabi (FC)
Fadi.Chaabi@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "Fadi
Chaabi"*
Signed 2024-03-20 15:01:52 CET (+0100)

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



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke
Henning Jakobsson"*
Signed 2024-04-04 15:18:09 CEST (+0200)

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 2, org. nr 743000-2159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 2 för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 2024-04-04

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jakobsson

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Helsingborgshus nr 2 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

