
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 10 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

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 1959-12-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-05.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat uppgår 254 tkr vilket är 71 tkr mer än föregående år. Kostnaderna ligger i paritet med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 63%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras/omförhandlas, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 192% till 333%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 357 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 612 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kanonen 11 och Stallmästaren 8 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 204 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Rååvägen 82-94 och Kielergatan 26,27 och 28 på Råå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
76	117	9	2	204

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Husvagnsplatser
47	66	69	2

Total tomtarea	26 475 m ²
Bostäder bostadsrätt	12 832,5 m ²
Lokaler hyresrätt	1 065 m ²
Årets taxeringsvärde	179 175 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	173 651 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,44 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Statuskontroll BR
Riksbyggen	Tvättstugeservice
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete
Aimo Park	Parkeringsbevakning
Aktiv El/Luleå Energi	Elleverans
Anticimex	Äggplockning
Malmö Sopkärlsvätt	Sopkärlsvätt
Noda	Rumsgivare
NSR	Avfallshantering
NSVA	Vatten & Avlopp
Telia	Porttelefon
Telia	TV, Bredband, telefoni
Öresundskraft	Fjärrvärme

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 381 tkr och planerat underhåll för 651 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.



Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 499 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2006
Entrépartier	2011
Balkongombyggnad inkl inglasning	2016
Permobilnedfart	2018
Installationer	2019
Huskropp utvändigt	2019
Markytor	2019
Garage och p-platser	2019
Installationer LED	2020
Markytor	2020
Renovering/underhåll av lokal 0606 och 0607	2021
Byte armaturer	2021
Installationer av fläktar	2021
Målning markinventarier	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen tvätt utrustning	221 113
Installationer takfläktar	51 300
Entredörrar, pergolatak, UH fasad	225 795
Underhåll utemöbler	151 688
Rörligt arvode	1 211

Planerat underhåll	År
Ombyggnad/nybyggnad av garage på Stallmästaren	2023
Omfogning tegelfasad	2023
Målning	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roland Härstedt	Ordförande	2023
Carina Jönsson	Sekreterare	2023
Robert Lexeklint	Vice ordförande	2024
Yvonne Fredén	Ledamot	2024
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Hellberg	Suppleant	2023
Rikard Jansson	Suppleant	2024
Anna Brunbäck	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	2023
Marielle Eskilsson	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Paul Kronberg	2023	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
May-Inger Karlsson (sammankallande)	2023	
Ruben Wahrburg	2023	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 239 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 241 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-04-01- då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 694 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 464	9 392	9 223	9 214	8 819
Resultat efter finansiella poster	257	184	209	144	874
Resultat exklusive avskrivningar	1 612	1 605	1 466	1 383	2 096
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 887	-3 056	-3 111	1 239	596
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	327	338	329	318	109
Balansomslutning	52 869	53 766	55 327	54 645	54 852
Soliditet %	33	32	31	31	30
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	63	25	14	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	333	192	221	208	205
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	694	679	662	662	653

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	862 750	19 831 617	-3 790 450	183 909
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			183 909	-183 909
Reservering underhållsfond		4 499 000	-4 499 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-651 108	651 108	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				254 535
Vid årets slut	862 750	23 679 509	-7 454 433	254 535

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 606 541
Årets resultat	254 535
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 499 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	651 108
Summa	-7 199 898

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 199 898**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 464 291	9 392 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 898	54 803
Summa rörelseintäkter		9 538 189	9 446 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 501 141	-6 420 345
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 133 792	-1 144 448
Personalkostnader	Not 6	-364 250	-354 489
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 357 282	-1 421 348
Summa rörelsekostnader		-9 356 465	-9 340 629
Rörelseresultat		181 724	106 244
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	499 968	499 968
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 489	5 553
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-455 759	-427 856
Summa finansiella poster		75 699	77 665
Resultat efter finansiella poster		257 423	183 909
Skatter			
Övriga skatter	Not 11	-2 888	0
Årets resultat		254 535	183 909

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	41 427 710	42 688 249
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	716 144	812 887
Summa materiella anläggningstillgångar		42 143 854	43 501 136
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	5 208 000	5 208 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 208 000	5 208 000
Summa anläggningstillgångar		47 351 854	48 709 136
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-1 060	4 810
Övriga fordringar	Not 16	17 306	10 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	489 730	1 029 778
Summa kortfristiga fordringar		505 976	1 045 222
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 011 812	4 011 855
Summa kassa och bank		5 011 812	4 011 855
Summa omsättningstillgångar		5 517 788	5 057 076
Summa tillgångar		52 869 642	53 766 212



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		862 750	862 750
Fond för yttre underhåll		23 679 509	19 831 617
Summa bundet eget kapital		24 542 259	20 694 367
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 454 433	-3 790 450
Årets resultat		254 535	183 909
Summa fritt eget kapital		-7 199 898	-3 606 541
Summa eget kapital		17 342 361	17 087 826
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	26 700 000	16 700 000
Summa långfristiga skulder		26 700 000	16 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 344 312	17 516 108
Leverantörsskulder	Not 20	233 026	1 142 691
Skatteskulder	Not 21	12 854	24 601
Övriga skulder	Not 22	83 240	149 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 153 848	1 145 601
Summa kortfristiga skulder		8 827 281	19 978 386
Summa eget kapital och skulder		52 869 642	53 766 212



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 aviserar 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	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Installationer	Linjär	10-15
Markanläggningar	Linjär	30
Markinventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 849 361	8 658 348
Hyror, bostäder	810	0
Hyror, lokaler	230 691	223 522
Hyror, garage	295 200	393 700
Hyror, p-platser	98 355	130 975
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 480	-11 576
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 500	-2 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 806	-4 058
Bränsleavgifter, bostäder	1 260	1 260
Elavgifter	2 400	2 400
Summa nettoomsättning	9 464 291	9 392 071

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	-180	-180
Övriga lokalintäkter	-7 180	-7 180
Övriga ersättningar	70 471	52 367
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-9
Övriga rörelseintäkter	10 800	9 805
Summa övriga rörelseintäkter	73 898	54 803

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-651 108	-775 802
Reparationer	-381 246	-199 690
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-345 626	-334 687
Försäkringspremier	-189 076	-183 211
Kabel- och digital-TV	-580 723	-573 326
Återbäring från Riksbyggen	33 800	31 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 803	-20 305
Serviceavtal	-77 526	-79 441
Obligatoriska besiktningar	-201 251	-18 993
Övriga utgifter, köpta tjänster	-29 005	-43 638
Snö- och halkbekämpning	-66 747	-118 975
Statuskontroll	29 998	-81 126
Förbrukningsinventarier	-95 733	-79 089
Vatten	-422 316	-390 178
Fastighetsel	-329 876	-247 963
Uppvärmning	-1 257 345	-1 356 897
Sophantering och återvinning	-145 426	-134 792
Förvaltningsarvode drift	-1 770 130	-1 814 030
Summa driftskostnader	-6 501 141	-6 420 345

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-970 761	-949 345
Hyra inventarier & verktyg	-3 600	-5 806
Arvode, yrkesrevisorer	-14 875	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-24 011	-34 283
Kreditupplysningar	-2 859	-1 424
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 716	-36 638
Kontorsmateriel	-4 451	0
Telefon och porto	-14 595	-12 644
Medlems- och föreningsavgifter	-13 195	-13 195
Bankkostnader	-2 100	-1 497
Övriga externa kostnader	-49 630	-75 742
Summa övriga externa kostnader	-1 133 792	-1 144 448

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-40 129	-37 520
Sammanträdesarvoden	-126 945	-77 634
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-125 711	-151 423
Övriga kostnadsersättningar	0	-26 334
Övriga personalkostnader	-3 950	-300
Sociala kostnader	-67 515	-61 278
Summa personalkostnader	-364 250	-354 489

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-15 243	-15 243
Avskrivning Markinventarier	-5 068	-5 068
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 240 228	-1 240 228
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 898	-15 964
Avskrivning Installationer	-77 845	-144 845
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 357 282	-1 421 348

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	499 968	499 968
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	499 968	499 968

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	31 224	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5 428
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	245	125
Övriga ränteintäkter	20	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 489	5 553

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-428 799	-382 695
Övriga räntekostnader	-12	-76
Övriga finansiella kostnader	-26 948	-45 085
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-455 759	-427 856

Not 11 Övriga skatter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering	-2 888	0
Summa övriga skatter	-2 888	0

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 403 465	12 403 465
Mark	2 203 400	2 203 400
Tillkommande utgifter	61 536 428	61 536 428
Markanläggning	457 275	457 275
Markinventarier	50 681	50 681
	76 651 249	76 651 249
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 651 249	76 651 249
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 403 465	-12 403 465
Tillkommande utgifter	-21 508 980	-20 268 752
Markanläggningar	-34 506	-19 264
Markinventarier	-16 049	-10 981
	-33 963 000	-32 702 462
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 240 228	-1 240 228
Årets avskrivning markanläggningar	-15 242	-15 242
Årets avskrivning markinventarier	-5 068	-5 068
	-1 260 538	-1 260 538
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 223 538	-33 963 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 427 710	42 688 249
Varav		
Mark	2 203 400	2 203 400
Tillkommande utgifter	38 787 220	40 027 448
Markanläggningar	407 526	422 769
Markinventarier	29 564	34 632
Taxeringsvärden		
Bostäder	175 600 000	169 800 000
Lokaler	3 572 000	3 851 000
Totalt taxeringsvärde	179 175 000	173 651 000
<i>varav byggnader</i>	<i>127 652 000</i>	<i>115 796 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>51 523 000</i>	<i>57 855 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	319 242	201 867
Installationer	813 450	813 450
	1 132 692	1 015 317
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	117 375
Installationer	0	0
	0	117 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 132 692	1 132 692
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-148 613	-132 650
Installationer	-171 191	-26 345
	-319 804	-158 995
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-18 898	-15 963
Installationer	-77 845	-144 845
	-96 743	-160 808
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-167 511	-148 613
Installationer	-249 037	-171 190
	-416 548	-319 803
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-416 548	-319 803
Restvärde enligt plan vid årets slut	716 145	812 888
Varav		
Inventarier och verktyg	151 713	170 629
Installationer	564 413	642 259

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
10 416 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggens Intresseförening	5 208 000	5 208 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	5 208 000	5 208 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 060	2 111
Kundfordringar	0	2 699
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1 060	4 810

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	17 306	10 634
Summa övriga fordringar	17 306	10 634

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	211 764	189 076
Förutbetald kabel-tv-avgift	100 175	94 183
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 792	746 519
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	489 730	1 029 778

Not 18 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 844 610	2 825 751
Transaktionskonto	2 167 202	1 186 103
Summa kassa och bank	5 011 812	4 011 855

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	34 044 312	34 216 108
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 344 312	-17 516 108
Långfristig skuld vid årets slut	26 700 000	16 700 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,96%	2023-01-28	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,15%	2023-03-28	7 516 108,00	0,00	171 796,00	7 344 312,00
SWEDBANK	0,96%	2024-11-25	6 700 000,00	0,00	0,00	6 700 000,00
SWEDBANK	0,96%	2024-11-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	2,23%	2025-03-25	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
Summa			34 216 108,00	0,00	171 796,00	34 044 312,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 7 344 312 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Av den långfristiga skulden förfaller 26 700 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och fortsätta enligt amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	233 026	1 142 691
Summa leverantörsskulder	233 026	1 142 691

Not 21 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	345 626	663 284
Debiterad preliminärskatt	-332 772	-638 683
Summa skatteskulder	12 854	24 601

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	5 340	0
Skuld sociala avgifter och skatter	77 720	149 146
Avräkning hyror och avgifter	180	240
Summa övriga skulder	83 240	149 386

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	18 479	10 852
Upplupna driftskostnader	66 747	86 859
Upplupna elkostnader	31 282	26 269
Upplupna värmekostnader	213 759	222 969
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 575	25 988
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	795 006	772 664
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 153 848	1 145 601

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	38 063 400	38 063 400

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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

Roland Härstedt

Carina Jönsson

Robert Lexeklint

Magnus Jansson

Yvonne Fredén

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Marielle Eskilsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 10, org. nr 743000-2191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 10 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 10 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 2023-04-14

KPMG AB

Per Jakobsson

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Marielle Eskilsson

Marielle Eskilsson

Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Generellt

2022 har gjort bokslut och vi ser nu fram emot ett nytt innehållsrikt år. Förra året blev ju som alla vet omtumlande på flera sätt och har påverkat oss alla med högre räntor, dyrare mat, dyrare uppvärmning och rusande elpriser. Tiderna förändras och med det nya behov, Corona och Covid har vi nästan lagt på hyllan men vi har i stället fått kriget i Ukraina nära oss.

Detta har gjort att vi besiktigat samtliga skyddsrum och alla uppfyller de krav som MSB ställer på oss.

Våra omkostnader för räntor, vatten, avlopp, renhållning, el, fjärrvärme och mycket annat har ökat markant i år och vi ser också i kikaren att 2023 har stora kostnadsökningar vilket gjort att vi fått höja 2023 års avgifter med 8 %.

Omvärldsläget är ganska oroligt i skrivande stund, men vi ser framemot bättre tider.

Lite större händelser som skett under 2022

Garage projektet har tagit mycket tid och bekymmer för samtliga inblandade, projektgruppen, styrelsen och RB Ombyggnad.

Slutgiltig bygglovsansökan lämnades in under sommaren 2022 och vi fick avslag på ansökan i augusti 2022, p.g.a. att två grannar inte godkände bygglovet.

Samtliga grannar fick i ett tidigt stadium lämna ett skriftligt godkännande till våra tankar samt en skiss på att spegelvända garage och parkeringsplatser och vi fick ett godkännande av samtliga grannar förutom en.

Valet av material, placering har ändrats för att uppfylla STBF:s och grannens krav och önskemål och trots detta godkänner inte två grannar bygglovsansökan när den kommer till dem för godkännande.

Vi arbetar nu med att renovera befintliga garage och miljöhus, i planen ligger också att hägna in garage och parkeringsplatser med staket och grindar som bara kommer att vara öppen dagtid och öppnas med tagg eller liknande övrig tid.

Samtliga entrédörrar har under sommar försetts med brytskydd för att råda bot på de öppningsförsök som gjorts under hösten 2021 och våren 2022.

Utbyte av tvättmaskiner, torktumlare och luftavfuktare fortgår och bland annat tvättstuga Rååv 90 har två tvättmaskiner bytts ut och ersatts av maskiner som utnyttjar både varmvatten och kallvatten, lite dyrare i investering men har mycket lägre total energiförbrukning vilket gör att de på sikt ställer sig mycket billigare energimässigt. Tvättstuga Kielergatan 28 står på tur för samma åtgärd våren 2023.

Samtliga belysningspunkter i allmänna utrymmen inomhus har nu rörelsestyrda LED lampor, också en åtgärd i energibesparande syfte och all ytterbelysning kommer troligen under 2023 också att bytas mot rörelsestyrda LED armaturer.

Alla stålräcken till våra yttre källarnedgångar har under hösten 2022 börjat åtgärdas slipats och förbättrats och kommer under våren 2023 att transporteras bort för blästring och målning. Efter att detta är klart kommer samma företag att montera ned vissa tomavgränsningsrör och vissa bättras och byts ut.

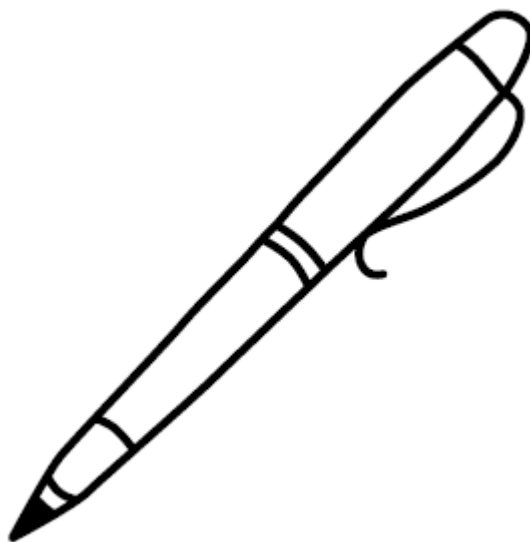
I vår plan för 2023 ligger följande lite större händelser

OVK besiktningen som gjordes sommaren 2022 kommer att slutföras under våren 2023 med de åtgärdskrav som fanns på vissa lägenheter.

Föreningen har historiskt endast gjort stickprov för test av radon i våra lägenheter. För att uppfylla kommunens krav på att minst 20% av lägenheterna skall testas för radon, startades ett projekt för test av radon på senhösten som kommer att slutföras under våren 2023.

Statuskontrollen som var planerad till 2022 kunde ej utföras p.g.a. personalbrist men kommer att utföras under 2023, vi kommer speciellt att titta på de lägenheter som har renoverats, så att våra stadgars krav är uppfyllda.

Under våren 2022 upptäcktes att vissa av våra fasader släpper igenom regnvatten. Vi har 10 fasadpartier som är i behov av omfogning i närtid och återstoden finns inte behov av omfogning förrän om 10–15 år. Förfrågningsunderlag är ute och vi väntar oss svar och beslut i mars 2023.



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 skuldtynad 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 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Helsingborgshus nr 10 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

