

Årsredovisning

Riksbyggen
Helsingborgshus 13
Org nr: 743000-2175

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Helsingborgshus
13 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2025-01-15.

Årets resultat är 184 tkr lägre än föregående år, främst på grund av ökade drifts- och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år bland annat beroende på högre underhållskostnader och ökade kostnader på bland annat vatten och uppvärmning. Utöver det har föreningen även gjort en OVK-besiktning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 212% till 303%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 416 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 521 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 26 005 m²

Total bostadsarea 15 242 m²

Övriga intäktsbringande ytor 1 474 m²

Garagelokaler 1 038 m²

Total lokalarea 2 512 m²

Årets taxeringsvärde 173 507 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 173 507 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Fastighetsservice
P.A.R.K.	Utemiljö
Kone AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Luleå Energi	Elhandelsavtal
Öresundskraft	Elnät & fjärrvärme
Kiona	Energioptimering
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV & bredband



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 484 tkr och planerat underhåll för 378 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterade senast i maj 2024 och bedöms vara aktuell. Underhållsplanen används för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts med 1 454 tkr enligt evig avsättning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (bl.a. byte till 4G nödtelefoni hissar)	195 458
Huskropp utvändigt	5 545
Övrigt	176 999

Utöver ovan underhåll har föreningen även investerat i en avgasare till varmvattenssystemet samt ett nytt torkskåp på Frontgatan 5. Dessa investeringar framgår i Not 11.

Planerat underhåll	År
Renovering bottenavloppet	2026
Tillsyn av balkonger och fönsterbalkar	2026
Fönsterbyte	2028

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Pytel	Ordförande	2025
Robert Sjödahl Modéer	Sekreterare	2026
Fredrik Jönsson	Vice ordförande	2026
Perica Slisko	Ledamot	2025
Sofia Lind	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marija Juric	Suppleant	2025
Sribalaskanhan Selvaduri	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2025
Bo Ekstrand	Förtroendevald revisor	2025
Ima Nia	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marija Katinic	Sammankallande	2025
Ramo Hadzajlic		2025

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 282 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 284 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2024 då avgifterna höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-02-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 980 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

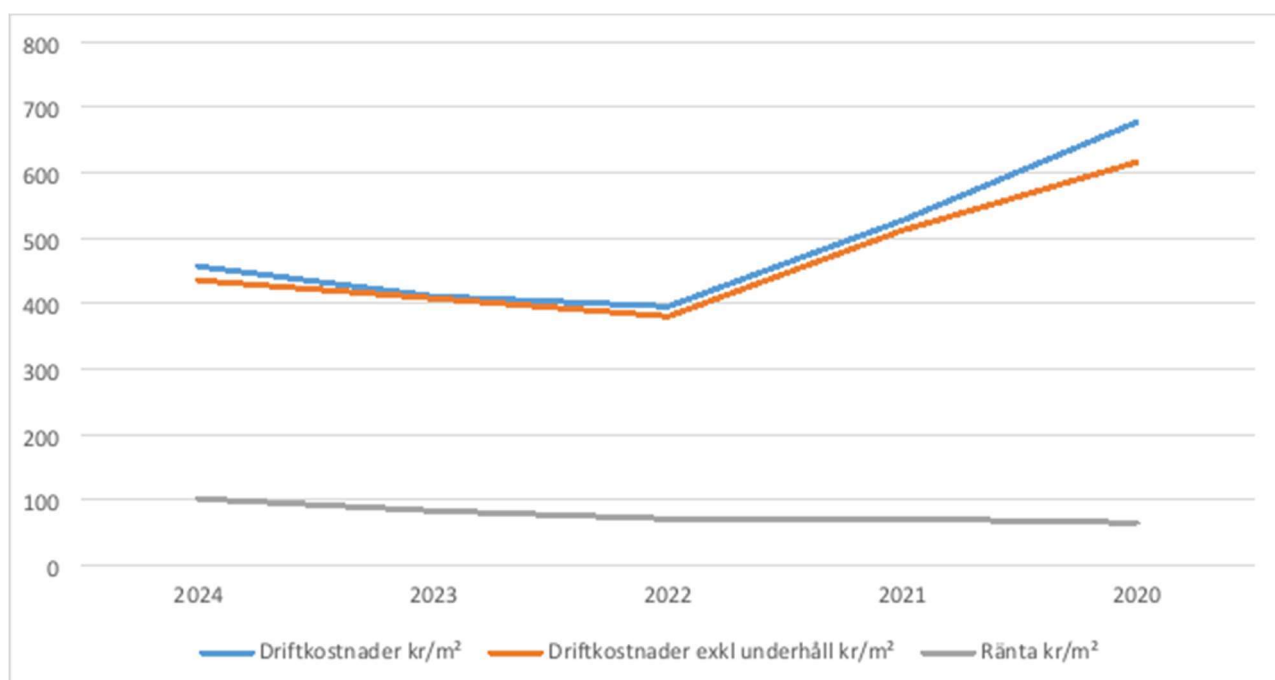
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	15 843	14 768	13 352	13 020	12 753
Resultat efter finansiella poster*	2 105	2 289	1 296	-893	-2 571
Resultat exkl. avskrivningar	4 521	4 691	3 792	1 289	-1 580
Balansomslutning	149 526	138 932	138 448	138 159	134 896
Soliditet %*	29	22	20	19	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	95	93	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	980	914	832	812	797
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	435	408	379	511	615
Energikostnad kr/kvm*	180	164	143	148	144
Sparande kr/kvm*	276	267	229	88	119
Ränta kr/kvm	100	81	69	68	65
Skuldsättning kr/kvm*	5 862	5 949	6 126	6 204	5 825
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 828	6 929	7 136	7 227	6 784
Räntekänslighet %*	7,0	7,6	8,6	8,9	8,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 544 826	30 832 000	3 007 593	-7 767 102	2 288 707
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 288 707	-2 288 707
Reservering underhållsfond			1 454 000	-1 454 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-378 002	378 002	
Överföring från uppskrivningsfonden		11 015 000		-11 015 000	
Årets resultat					2 104 837
Vid årets slut	1 544 826	41 847 000	4 083 591	-17 569 393	2 104 837

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 478 395
Årets resultat	2 104 837
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 454 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	378 002
Summa	-4 449 557

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 449 557

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 843 357	14 767 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 416	179 413
Summa		15 854 773	14 947 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 093 844	-7 286 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 279 081	-1 220 548
Personalkostnader	Not 6	-340 576	-342 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 415 820	-2 402 154
Summa rörelsekostnader		-12 129 321	-11 251 567
Rörelseresultat		3 725 452	3 695 824
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	44 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	255 474	130 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 876 090	-1 581 946
Summa finansiella poster		-1 620 616	-1 407 118
Resultat efter finansiella poster		2 104 837	2 288 707
Årets resultat		2 104 837	2 288 707

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	134 885 995	126 063 439
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	253 166	280 900
Summa materiella anläggningstillgångar		135 139 162	126 344 339
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	2 204 000	2 204 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 204 000	2 204 000
Summa anläggningstillgångar		137 343 162	128 548 339
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	83	6 237
Övriga fordringar	Not 15	381	245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 139 006	1 209 482
Summa kortfristiga fordringar		1 139 470	1 215 964
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	11 043 841	9 167 413
Summa kassa och bank		11 043 841	9 167 413
Summa omsättningstillgångar		12 183 311	10 383 377
Summa tillgångar		149 526 473	138 931 716



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 544 826	1 544 826
Uppskrivningsfond		41 847 000	30 832 000
Fond för yttre underhåll		4 083 592	3 007 593
Summa bundet eget kapital		47 475 418	35 384 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 554 393	−7 767 102
Årets resultat		2 104 837	2 288 707
Summa fritt eget kapital		−4 449 557	−5 478 395
Summa eget kapital		43 025 861	29 906 024
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	55 069 042	83 285 202
Summa långfristiga skulder		55 069 042	83 285 202
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	48 996 260	22 326 260
Leverantörsskulder	Not 19	1 065 242	1 738 205
Skatteskulder	Not 20	33 716	25 352
Övriga skulder	Not 21	92 743	88 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 243 609	1 562 610
Summa kortfristiga skulder		51 431 570	25 740 489
Summa eget kapital och skulder		149 526 473	138 931 716

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 725 452	3 695 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 415 820	2 402 154
	6 141 272	6 097 978
Erhållen ränta	217 831	174 828
Erlagd ränta	-1 863 922	-1 531 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 495 182	4 741 034
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	114 137	-752 615
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-991 087	1 294 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 618 231	5 283 363
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	36 000
Investeringar i byggnader och mark	-195 643	-1 701 921
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-195 643	-1 665 921
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 546 160	-3 150 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 546 160	-3 150 370
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 876 428	467 072
Likvida medel vid årets början	9 167 413	8 700 341
Likvida medel vid årets slut	11 043 841	9 167 413
Kassa och Bank BR	11 043 841	9 167 413

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad dörrar	Linjär	40
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	50-71
Byggnad hiss	Linjär	46
Byggnad specialanpassningar	Linjär	20
Byggnad stomme	Linjär	148
Byggnad tak	Linjär	34
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	12-34
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	45-50
Byggnad ventilation	Linjär	15
Byggnad värmesystem	Linjär	25-40
Installationer	Linjär	10-25
Inventarier och verktyg	Linjär	5-50
Markanläggningar	Linjär	20-50
Markinventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 941 228	13 933 762
Hyrer, lokaler	19 236	19 236
Hyrer, garage	558 184	561 194
Hyrer, p-platser	272 732	269 392
Hyrer, övriga	300	300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 048	-5 933
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-46 406	-38 293
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 052	-27 514
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-300	-300
Övriga avgifter	5 400	5 400
Övriga ersättningar	61 863	41 411
Övriga sidointäkter	67 230	9 334
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-11
Summa nettoomsättning	15 843 357	14 767 978

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	151 627
Övriga rörelseintäkter	11 416	27 786
Summa övriga rörelseintäkter	11 416	179 413

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-378 002	-51 904
Reparationer	-484 394	-449 999
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-347 590	-339 226
Försäkringspremier	-279 169	-232 642
Kabel- och digital-TV	-229 960	-228 082
Återbäring från Riksbyggen	2 500	24 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 644	-19 714
Serviceavtal	-157 961	-99 595
Obligatoriska besiktningar	-325 109	-198 756
Bevakningskostnader	-96 359	-149 869
Snö- och halkbekämpning	-150 213	-202 591
Förbrukningsinventarier	-39 926	-14 511
Vatten	-941 611	-738 619
Fastighetsel	-520 966	-554 914
Uppvärmning	-1 724 840	-1 617 496
Sophantering och återvinning	-191 432	-254 982
Förvaltningsarvode drift	-2 225 167	-2 158 736
Summa driftskostnader	-8 093 844	-7 286 836

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 006 146	-951 561
Lokalkostnader	0	-4 046
IT-kostnader	-31 817	-24 453
Arvode, yrkesrevisorer	-22 125	-18 125
Övriga försäljningskostnader	-3 093	0
Övriga förvaltningskostnader	-22 255	-13 070
Kreditupplysningar	-7 025	-11 273
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 807	-25 158
Kontorsmateriel	-9 351	-18 181
Telefon och porto	-109 183	-113 820
Medlems- och föreningsavgifter	-13 260	-13 260
Konsultarvoden	-11 375	-7 500
Bankkostnader	-6 144	-5 786
Övriga externa kostnader	-3 500	-14 316
Summa övriga externa kostnader	-1 279 081	-1 220 548

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-260 050	-261 049
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-4 000
Sociala kostnader	-75 526	-76 980
Summa personalkostnader	-340 576	-342 029

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 246 312	-2 216 885
Avskrivning Markanläggningar	-139 537	-139 537
Avskrivning Markinventarier	-2 238	-2 238
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 858	-19 619
Avskrivning Installationer	-23 875	-23 875
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 415 820	-2 402 154

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning Garantikapitalbevis Riksbyggens Intresseförening	0	44 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	44 080

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	9 079
Ränteintäkter från likviditetsplacering	254 966	121 257
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	372	169
Övriga ränteintäkter	136	243
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	255 474	130 748

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 783 024	-1 437 547
Övriga räntekostnader	-1 451	-330
Övriga finansiella kostnader	-91 615	-144 069
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 876 090	-1 581 946



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	116 140 624	116 140 624
Mark	3 202 000	3 202 000
Markanläggning	5 153 830	5 153 830
Markinventarier	181 853	181 853
	124 678 307	124 678 307
Årets anskaffningar		
Byggnader (avgasare samt nytt torkskåp)	195 643	1 701 921
	195 643	1 701 921
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	124 873 950	126 380 228
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 877 825	-25 660 939
Markanläggningar	-1 398 377	-1 258 840
Markinventarier	-170 666	-168 428
	-29 446 868	-27 088 207
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 246 312	-2 216 885
Årets avskrivning markanläggningar	-139 537	-139 537
Årets avskrivning markinventarier	-2 238	-2 238
	-2 388 087	-2 358 660
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 834 954	-29 446 867
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivning mark	30 832 000	30 832 000
Årets uppskrivning mark	11 015 000	0
	41 847 000	30 832 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	134 885 995	127 765 361
Varav		
Byggnader	86 212 130	88 262 799
Mark	45 049 000	34 034 000
Markanläggningar	3 615 915	3 755 453
Markinventarier	8 950	11 188
Taxeringsvärden		
Bostäder	172 000 000	172 000 000
Lokaler	1 507 000	1 507 000
Totalt taxeringsvärde	173 507 000	173 507 000
<i>varav byggnader</i>	<i>128 458 000</i>	<i>128 458 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 049 000</i>	<i>45 049 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	421 188	421 188
Installationer	1 740 423	1 740 423
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 161 611	2 161 611
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-369 101	-349 483
Installationer	-1 511 611	-1 487 736
	-1 880 712	-1 837 219
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 858	-19 619
Installationer	-23 875	-23 875
	-27 733	-43 494
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-372 960	-369 101
Installationer	-1 535 486	-1 511 611
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 908 445	-1 880 712
Restvärde enligt plan vid årets slut	253 166	280 899
Varav		
Inventarier och verktyg	48 229	52 087
Installationer	204 938	228 813

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
4 408 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	2 204 000	2 204 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 204 000	2 204 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	83	6 237
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	83	6 237

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	381	245
Summa övriga fordringar	381	245

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	37 643	0
Förutbetalda försäkringspremier	312 668	279 169
Förutbetalda driftkostnader	0	52 138
Förutbetalt förvaltningsarvode	621 622	653 807
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 618	57 375
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 001	4 837
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 454	162 156
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 139 006	1 209 482

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB-sparkonto	9 853 575	6 136 252
Transaktionskonto	1 190 267	3 031 161
Summa kassa och bank	11 043 841	9 167 413

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	104 065 302	105 611 462
Kortfristig del av låneskuld	-48 996 260	-22 326 260
Långfristig skuld vid årets slut	55 069 042	83 285 202

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,15%	2024-04-28	5 740 100,00	-5 640 100,00	100 000,00	0,00
SWEDBANK	1,15%	2024-05-24	15 360 000,00	-15 320 000,00	40 000,00	0,00
SWEDBANK	4,16%	2025-04-25	0,00	5 640 100,00	100 000,00	5 540 100,00
SWEDBANK	4,16%	2025-05-23	3 550 000,00	0,00	200 000,00	3 350 000,00
SWEDBANK	0,84%	2025-05-23	7 800 000,00	0,00	80 000,00	7 720 000,00
SWEDBANK	1,09%	2025-05-23	16 600 000,00	0,00	200 000,00	16 400 000,00
SWEDBANK	2,99%	2025-05-28	0,00	15 320 000,00	80 000,00	15 240 000,00
SWEDBANK	3,97%	2026-05-25	1 048 362,00	0,00	91 160,00	957 202,00
SWEDBANK	3,97%	2026-05-25	1 813 000,00	0,00	200 000,00	1 613 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-05-25	9 625 000,00	0,00	100 000,00	9 525 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-05-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,18%	2027-05-25	19 150 000,00	0,00	200 000,00	18 950 000,00
SWEDBANK	1,15%	2027-06-23	5 225 000,00	0,00	55 000,00	5 170 000,00
SWEDBANK	1,15%	2027-06-23	9 700 000,00	0,00	100 000,00	9 600 000,00
Summa			105 611 462,00	0,00	1 546 160,00	104 065 302,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 586 160 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Fem lån uppgående till 48 250 100 kr inkl. amortering villkorsändras under kommande räkenskapsår och klassas också som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 55 815 202 kr inkl. amortering till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingen del av skulden förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	6 224	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 059 018	1 738 205
Summa leverantörsskulder	1 065 242	1 738 205

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	33 716	25 352
Summa skatteskulder	33 716	25 352

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 946	6 946
Skuld för moms	11 493	2 334
Skuld sociala avgifter och skatter	74 304	78 783
Summa övriga skulder	92 743	88 063

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	120 343	108 175
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 015	0
Upplupna elkostnader	44 407	49 004
Upplupna värmekostnader	237 769	255 066
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	833 075	1 150 365
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 243 609	1 562 610

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	112 049 400	112 049 400

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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

Martin Pytel
Ordförande

Robert Sjödahl Modéer
Ledamot

Perica Slisko
Ledamot

Fredrik Jönsson
Ledamot

Sofia Lind
Ledamot Riksbyggen

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

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Bo Ekstrand
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus 13 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-22 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de 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. De upplyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 13 för räkenskapsåret som avslutades 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de vi jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Bo Ekstrand
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545858416

Dokument

RBF Helsingborgshus 13 Årsredovisning 2024
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-05-05 10:39:05 CEST (+0200) av Erica Takavirta (ET)
Färdigställt 2025-05-12 11:38:24 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Martin Pytel (MP)
martinpytel92@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Pytel"
Signerade 2025-05-05 11:10:46 CEST (+0200)

Fredrik Jönsson (FJ)
fiddo12@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Fredrik Jönsson"
Signerade 2025-05-05 19:54:54 CEST (+0200)

Perica Slisko (PS)
slisko1@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETAR SLISKO"
Signerade 2025-05-06 12:31:06 CEST (+0200)

Robert Modéer (RM)
robertmodeer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS ROBERT SJÖDAHL MODÉER"
Signerade 2025-05-07 17:05:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545858416

Sofia Lind (SL)
sofia.lind@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sofia Lind"
Signerade 2025-05-05 10:40:22 CEST (+0200)

Bo Ekstrand (BE)
boekstrand@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Lennart Olof Ekstrand"
Signerade 2025-05-07 20:58:34 CEST (+0200)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
Fineasity AB
ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2025-05-12 11:38:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus 13

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

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

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

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

