

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Helsingborgshus nr 3
Org nr: 743000-2118



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2024-11-26

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Medlemsvinst

RBF Helsingborgshus nr 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

För räkenskapsåret beslutade stämman vid Riksbyggen Ekonomisk Föreningen att utdelning uteblev.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är betydligt mycket bättre än föregående år.

Kostnaderna för förvaltning samt för underhåll i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat tack vare lägre ränta på det rörliga lånet och amortering.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 182% till 134%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 314 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 732 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rådjuret 9 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Torekovsgatan 1-3 i Helsingborg.

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

Lägenhetsfördelning

r.kokvrå	r.kokskåp	1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Antal lgh
4	3	3	15	9	6	40

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
2	8

Total tomtarea 3 994 m²

Total bostadsarea 2 330 m²

Total garagearea 139 m²

Total lokalarea 124 m²



Årets taxeringsvärde	35 191 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 191 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Helsingborgshus nr 3	45
Georg Rigas-Rigopoulos	79
Totalt	124

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,68 % 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Elhandel	Luleå Energi
Kabel-TV, bredband, telefoni	Tele2
Energistyrning	Noda
Uppvärmning	Öresundskraft AB
Vatten	NSVA
Renhållning	NSR AB Kommun och Hushåll
Tvättstugeutrustning	Strands Maskinfirma

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 91 tkr och planerat underhåll för 43 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 441 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 544 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 720 tkr enligt den eviga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2002/2003	
Miljöhus	2005	Nybyggnation
Lägenhetsdörrar	2007	
Entrépartier	2008	porttelefon, postboxar
Tak, fasad, balkonger	2011	
Energiåtgärder	2013	
Underhåll ventilation	2015	
Belysning trapphuset	2017-2018	
Spolning avloppssystem	2017-2018	
Underhåll av el installationer	2017-2018	
Dörrcentral och porttelefon till tvättstuga	2020-2021	
Passagesystem	2020-2021	
Byte av undercentral	2021-2022	
Målningsarbeten	2021-2022	
Gemensamma utrymmen	2022-2023	
Installationer	2022-2023	
Huskropp utvändigt	2022-2023	
Markytor	2022-2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	40 231
Övrigt	2 535

Planerat underhåll

	År
Tvättutrustning	2025/2026
Entrepartier	2025/2026
Låscylindrar	2026/2027
Tegelfasad	2026/2027



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Conny Viebke	Ordförande	2024
Hans Olsson	Sekreterare	2025
Ragnar Svedenhov	Ledamot	2025
Anna Timms	Ledamot	2024
Julia Svärd Axelsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Almquist	Suppleant	2024
Åse Göransson	Suppleant	2024
Anna Klint	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB utsett revisionsföretag	Auktoriserad revisor	2024
Karin Reffner	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Hallqvist	Sammankallande	2024
Sonja Svedenhov		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året röstat ja på två stämmor för ändring sina stadgar. Stadgarna ligger hos Bolagsverket för godkännande vid upprättandet av årsredovisningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2024/2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 996 kr/m²/år.

Under kommande räkenskapsår har styrelsen beslutat att byta redovisningsregelverk från K2 till K3. Detta då det troligtvis kommer att bli ett framtida lagkrav under 2026. Förändringen kommer påverka avskrivningstiden på byggnaden och dess komponenter och ge en mer rättvisande ekonomisk livslängd.

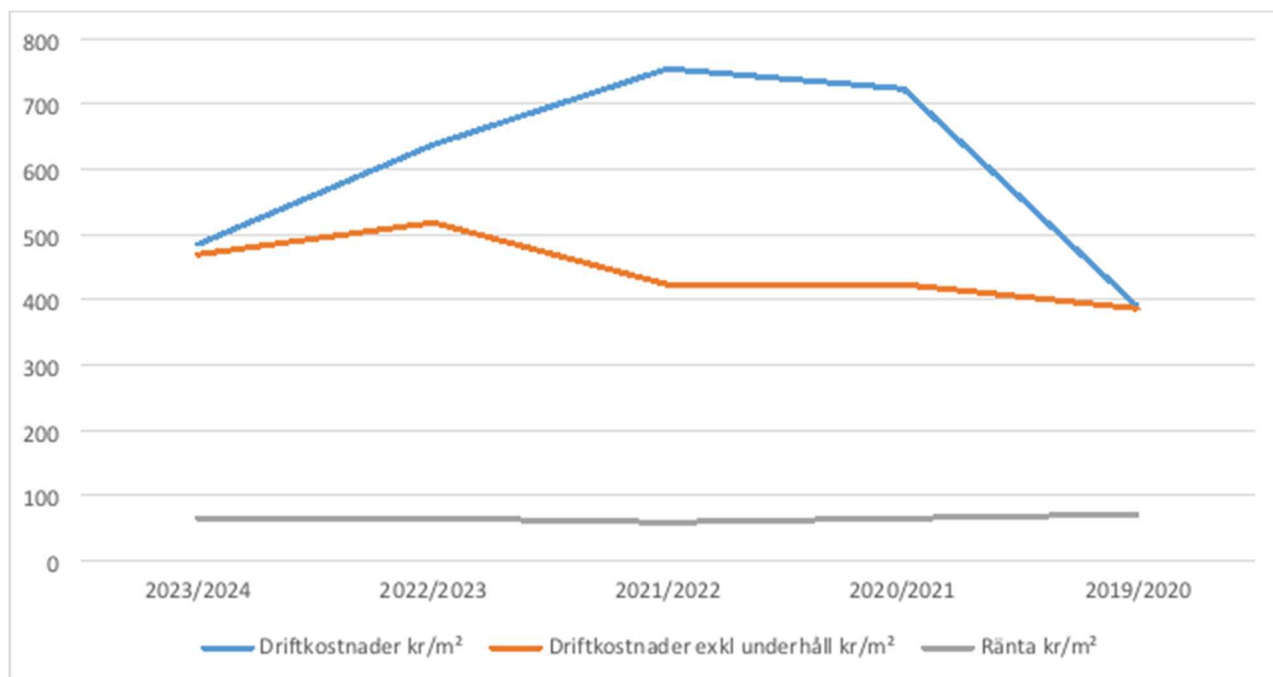


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 415	2 324	2 292	2 276	2 254
Resultat efter finansiella poster*	419	-10	-298	-251	470
Resultat exkl avskrivningar	314	304	16	63	783
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-406	-440	-665	-427	283
Balansomslutning	11 437	11 337	11 651	12 341	12 823
Årets kassaflöde	384	-21	-383	-181	477
Soliditet %*	31	32	31	32	32
Likviditet %	134	182	184	78	85
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	996	958	949	939	930
Driftkostnader kr/kvm	483	637	754	721	390
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	467	517	421	424	386
Energikostnad kr/kvm*	196	203	180	178	173
Underhållsfond kr/kvm	1 975	1 714	1 548	1 618	1 727
Reservering till underhållsfond kr/kvm	278	287	263	189	193
Sparande kr/kvm*	299	238	339	322	307
Ränta kr/kvm	65	64	58	65	69
Skuldsättning kr/kvm*	2 767	2 890	3 012	3 135	3 257
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 079	3 216	3 352	3 489	3 625
Räntekänslighet %*	3,1	3,4	3,5	3,7	3,9

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 600	4 444 034	-883 384	-10 135
Disposition enl. årsstämmobeslut			-10 135	10 135
Reservering underhållsfond		720 000	-720 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-42 766	42 766	
Årets resultat				418 722
Vid årets slut	49 600	5 121 268	-1 570 753	418 722

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-893 519
Årets resultat	418 722
Årets fondreservering enligt stadgarna	-720 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 766
Summa	-1 152 031

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 152 031**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 415 396	2 323 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 725	18 021
Summa rörelseintäkter		2 421 121	2 341 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 253 146	-1 652 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 310	-210 871
Personalkostnader	Not 6	-59 245	-56 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-313 644	-313 645
Summa rörelsekostnader		-1 882 345	-2 233 241
Rörelseresultat		538 777	108 376
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	21 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	54 472	35 137
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-174 526	-174 849
Summa finansiella poster		-120 055	-118 512
Resultat efter finansiella poster		418 722	-10 135
Årets resultat		418 722	-10 135



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 478 865	7 792 509
Summa materiella anläggningstillgångar		7 478 865	7 792 509
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	1 060 000	1 060 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 060 000	1 060 000
Summa anläggningstillgångar		8 538 865	8 852 509
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	67 241	67 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	117 621	87 698
Summa kortfristiga fordringar		184 862	154 973
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 713 197	2 329 041
Summa kassa och bank		2 713 197	2 329 041
Summa omsättningstillgångar		2 898 059	2 484 015
Summa tillgångar		11 436 923	11 336 524



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 600	49 600
Fond för yttre underhåll		5 121 268	4 444 034
Summa bundet eget kapital		5 170 868	4 493 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 570 753	-883 384
Årets resultat		418 722	-10 135
Summa fritt eget kapital		-1 152 031	-893 519
Summa eget kapital		4 018 837	3 600 114
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 056 370	6 374 370
Summa långfristiga skulder		6 056 370	6 374 370
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 118 000	1 118 000
Leverantörsskulder	Not 19	19 610	4 039
Övriga skulder	Not 20	3 500	3 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	220 606	236 500
Summa kortfristiga skulder		1 361 716	1 362 039
Summa eget kapital och skulder		11 436 923	11 336 524



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	538 777	108 376
Avskrivningar	313 644	313 645
	852 421	422 021
Erhållen ränta	42 579	37 525
Erlagd ränta	-174 585	-174 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	720 414	284 636
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-17 995	-1 306
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-264	13 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702 155	296 777
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-318 000	-318 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-318 000	-318 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	384 155	-21 223
Likvida medel vid årets början	2 329 041	2 350 264
Likvida medel vid årets slut	2 713 197	2 329 041
Kassa och Bank BR	2 713 197	2 329 041



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Energistyrning	Linjär	5
Miljöhus	Linjär	20
Lägenhetsdörrar	Linjär	25
Stambyte	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 321 352	2 232 072
Hyror, lokaler	40 625	39 900
Hyror, garage	53 676	51 624
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-257	0
Summa nettoomsättning	2 415 396	2 323 596

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	5 612	2 174
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-6
Övriga rörelseintäkter	120	15 853
Summa övriga rörelseintäkter	5 725	18 021

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-42 766	-314 132
Reparationer	-91 455	-86 839
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 110	-67 470
Försäkringspremier	-42 611	-36 255
Kabel- och digital-TV	-106 042	-107 096
Återbäring från Riksbyggen	600	5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 344	-1 319
Serviceavtal	0	-5 383
Obligatoriska besiktningar	0	-6 250
Snö- och halkbekämpning	-32 476	-22 688
Förbrukningsinventarier	-18 332	-39 999
Vatten	-69 679	-121 540
Fastighetsel	-63 232	-66 904
Uppvärmning	-374 492	-338 400
Sophantering och återvinning	-36 256	-42 439
Förvaltningsarvode drift	-305 952	-400 410
Summa driftskostnader	-1 253 146	-1 652 124



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-172 355	-169 122
IT-kostnader	-4 649	-3 216
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-35 392	-895
Kreditupplysningar	-801	-222
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 610	-2 174
Representation	-4 341	0
Kontorsmateriel	-6 428	-3 962
Telefon och porto	-3 057	-2 817
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 600
Bankkostnader	-3 610	-2 537
Övriga externa kostnader	-3 193	-10 951
Summa övriga externa kostnader	-256 310	-210 871

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-49 444	-47 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-7 801	-7 301
Summa personalkostnader	-59 245	-56 601

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-313 644	-313 645
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-313 644	-313 645

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	21 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	21 200



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	76 550	5 566
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-23 684	28 689
Övriga ränteintäkter	1 606	882
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	54 472	35 137

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-169 204	-166 958
Övriga räntekostnader	-157	0
Övriga finansiella kostnader	-5 166	-7 891
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-174 526	-174 849



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	997 231	997 231
Standardsförbättringar	14 832 769	14 832 769
Mark	193 692	193 692
Markanläggning	600 000	600 000
	16 623 692	16 623 692
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 623 692	16 623 692
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-977 231	-977 231
Standardförbättring	-7 233 953	-6 920 308
Markanläggningar	-600 000	-600 000
	-8 831 182	-8 517 538
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-313 645	-313 645
	-313 645	-313 645
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 144 827	-8 831 182
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 478 865	7 792 509
Totalt taxeringsvärde	35 191 000	35 191 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 591 000</i>	<i>23 591 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 600 000</i>	<i>11 600 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 060 000	1 060 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	1 060 000	1 060 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	905	2 545
Skattekonto	66 336	64 730
Summa övriga fordringar	67 241	67 275



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	35 577	23 684
Förutbetalda försäkringspremier	15 039	12 532
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 496	39 920
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 830	8 790
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	238	238
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 441	2 535
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 621	87 698

Not 15 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 564 207	1 524 201
Transaktionskonto	1 148 990	804 840
Summa kassa och bank	2 713 197	2 329 041

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	7 174 370	7 492 370
Nästa års amortering	-318 000	-318 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 056 370	6 374 370

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,07%	2024-12-30	800 000,00	0,00	0,00	800 000,00
SWEDBANK	1,03%	2025-09-25	800 000,00	0,00	0,00	800 000,00
SWEDBANK	2,22%	2026-05-25	3 197 500,00	0,00	268 000,00	2 929 500,00
SWEDBANK	2,38%	2028-08-25	1 267 870,00	0,00	50 000,00	1 217 870,00
SWEDBANK	1,51%	2029-10-25	1 427 000,00	0,00	0,00	1 427 000,00
Summa			7 492 370,00	0,00	318 000,00	7 174 370,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABs lån om 800 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år. Årets amortering klassificeras också som kortfristiga lån.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	19 610	4 039
Summa leverantörsskulder	19 610	4 039



Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Mottagna depositioner	3 500	3 500
Summa övriga skulder	3 500	3 500

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	1 718	1 777
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	29 442
Upplupna elkostnader	1 429	5 166
Upplupna värmekostnader	14 345	9 573
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-401	-146
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	401
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 516	190 287
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 606	236 500

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	12 012 500	12 012 500

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektriska underskrift

Conny Viebke
Ordförande

Hans Olsson
Ledamot

Anna Timms
Ledamot

Ragnar Svedenhov
Ledamot

Julia Svärd Axelsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

FAKTOR AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Karin Reffner
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557530048143

Document

Signering HBG 3 Årsredovisning
Main document
22 pages
Initiated on 2024-10-23 11:18:18 CEST (+0200) by Julia Axelsson (JA)
Finalised on 2024-10-24 16:41:03 CEST (+0200)

Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "Julia Cajsa Isabelle Svärd Axelsson"
Signed 2024-10-23 11:43:22 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se
+46709210740



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signed 2024-10-24 16:41:03 CEST (+0200)

Karin Reffner (KR)
karin@reffner.se
+46730570448



The name returned by Swedish BankID was "KARIN REFFNER"
Signed 2024-10-24 16:21:21 CEST (+0200)

Conny Viebke (CV)
conny.viebke@gmail.com
+46709762466



The name returned by Swedish BankID was "CONNY VIEBKE"
Signed 2024-10-23 13:20:25 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557530048143

Hans Olsson (HO)
olssonhans80@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Hans Erik Olsson"
Signed 2024-10-23 11:22:49 CEST (+0200)

Anna Timms (AT)
atimms68@gmail.com
+46761352219



The name returned by Swedish BankID was "ANNA TIMMS"
Signed 2024-10-23 13:17:16 CEST (+0200)

Ragnar Svedenhov (RS)
r.svedenhov@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Ragnar Christer Svedenhov"
Signed 2024-10-23 15:59:43 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 3

Org.nr 743000-2118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 3 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022-09-01 - 2023-08-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-10-27 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.

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, avsiktlig 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 3 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina



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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad , den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-10-24 14:40:42 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 3b7b12f2-0be5-4443-aa91-1b7bd448b783

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, fastighetservice 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Helsingborgshus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Helsingborgshus nr 3 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

