

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Helsingborgshus nr 5  
Org nr: 743000-2134



## **Medlemsvinst**

RBF Helsingborgshus nr 5 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 19 200 kronor i återbäring samt 66 096 kronor i utdelning.

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall 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 medlemmar anmälda ärenden(motioner)som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Helsingborgshus nr 5 har upprättat  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-05-15. Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-19.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Driftkostnaderna i föreningen ligger i paritet med föregående år. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. att föreningen valt att binda lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras. Dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 437 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -424 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trumslagaren 11 och 12 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 88 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Kielergatan 14-24, Rååvägen 93-97 och Narvagatan 1A och 1B på Råå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
11	42	32	3	88

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8	15	15

Total bostadsarea 5 048 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 647 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 86 209 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 82 178 000 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.

### 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 206 tkr och planerat underhåll för 1 843 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 50 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 115 807 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 316 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 316 tkr.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte/Ombyggnad badrum	2003	
Tilläggsisolering vind	2014	
Takrenovering inkl taksäkring	2016	
Installationer	2019	
Fönsterrenovering och omfogning	2020	
Torkrum och tvättstugor	2021	Torkaggregat

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	32 750
Installationer – Passagesystem, värmestyrning, ledbelysning	1 796 153
Övrigt	13 795

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Lindén	Ordförande	2022
Ulf Grahn	Ledamot	2023
Ingrid Nilsson Keskitalo	Ledamot	2022
Bo Ekander	Ledamot	2022
Björn Fälth	Ledamot	2023
Freddy Kramer	Ledamot	2023
Josefin Lövgren	Ledamot Riksbyggen	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Ekman	Suppleant	2022
Jan Persson	Suppleant	2022
Peter Eliasson	Suppleant	2022
Mats Andersson	Suppleant Riksbyggen	2022

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB, Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	2022
Bengt-Arne Nordström	Förtroendevald revisor	2022

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Marie Ridell	Förtroendevald	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Mari Persson	2022
Marie Ridell	2022

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att skriva upp det bokförda värdet på mark till taxeringsvärdet i enlighet med bestämmelserna i regelverket K2. Det uppskrivna beloppet redovisas i uppskrivningsfond som utgör bundet eget kapital och kan inte användas till underhåll.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01.

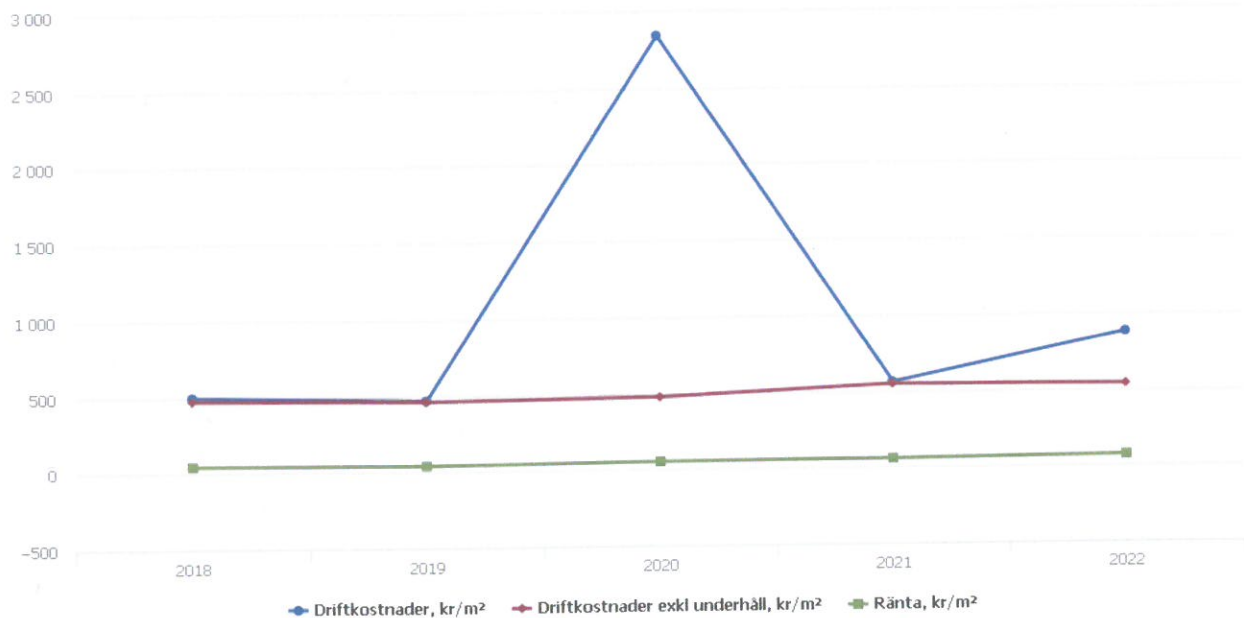
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 983 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 168	5 130	4 968	4 754	4 587
Resultat efter finansiella poster	-861	952	-11 694	1 051	915
Resultat exklusive avskrivningar	-424	1 389	-11 257	1 488	1 344
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	429	405	361	397	120
Balansomslutning	42 957	14 526	13 412	15 047	13 974
Soliditet %	49	Neg	Neg	12	5
Likviditet %	18	24	33	224	214
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	983	968	940	895	865
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	879	559	2 846	466	495
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	537	546	475	460	471
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	71	58	52	40	43
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	479	393	0	504	191
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 868	4 143	4 194	2 094	2 280



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

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

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond mark	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 719	0	0	2 122 264	-12 208 160	952 167
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					952 167	-952 167
Reservering underhållsfond				2 316 143	-2 316 143	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 852 698	1 852 698	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			31 056 000			
Årets resultat						-861 324
<b>Vid årets slut</b>	<b>140 719</b>	<b>0</b>	<b>31 056 000</b>	<b>2 585 709</b>	<b>-11 719 438</b>	<b>-861 324</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 255 994
Årets resultat	-861 324
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 316 143
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 852 698
<b>Summa</b>	<b>-12 580 762</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 12 580 762**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 167 954	5 130 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 659	57 042
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 194 613</b>	<b>5 187 298</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 745 157	-3 017 319
Övriga externa kostnader	Not 5	-481 817	-445 111
Personalkostnader	Not 6	-68 802	-70 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-436 979	-436 979
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 732 756</b>	<b>-3 970 026</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-538 142</b>	<b>1 217 273</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	66 096	66 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 981	3 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-407 259	-334 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-323 182</b>	<b>-265 106</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-861 324</b>	<b>952 167</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-861 324</b>	<b>952 167</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	39 616 988	8 989 340
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	94 184	102 812
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 711 172</b>	<b>9 092 151</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	688 500	688 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>688 500</b>	<b>688 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 399 672</b>	<b>9 780 651</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		143	4 487
Övriga fordringar	Not 14	44 034	42 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	119 859	537 102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>164 036</b>	<b>584 133</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 393 375	4 267 688
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 393 375</b>	<b>4 267 688</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 557 411</b>	<b>4 851 821</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>42 957 083</b>	<b>14 632 472</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	140 719	140 719	
Uppskrivningsfond	31 056 000	0	
Fond för yttre underhåll	2 585 709	2 122 264	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>33 782 428</b>	<b>2 262 983</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-11 719 439	-12 208 160	
Årets resultat	-861 324	952 167	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-12 580 762</b>	<b>-11 255 994</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 201 665</b>	<b>-8 993 011</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 269 210	3 667 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 269 210</b>	<b>3 667 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 622 870	18 708 298
Leverantörsskulder	Not 19	177 720	524 281
Skatteskulder	Not 20	7 009	11 660
Övriga skulder	Not 21	9 744	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	668 865	714 244
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 486 208</b>	<b>19 958 483</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>42 957 083</b>	<b>14 632 472</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	99 år
Standardförbättringar	Linjär	19-40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 964 145	4 887 628
Hyror, lokaler	151 248	157 297
Hyror, garage	90 024	90 024
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-34 439	-229
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 024	-2 772
Rabatter	0	-1 692
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 167 954</b>	<b>5 130 256</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	15 315	15 300
Övriga ersättningar – pant- och överlåtelseavgifter	10 387	25 642
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	960	16 101
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>26 659</b>	<b>57 042</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 842 698	-65 736
Reparationer	-206 292	-265 763
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 762	-150 172
Försäkringspremier	-74 479	-72 169
Kabel- och digital-TV	-132 116	-128 864
Återbäring från Riksbyggen	19 200	17 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 615	-16 246
Serviceavtal	-37 819	-39 330
Obligatoriska besiktningar	-2 213	-7 207
Snö- och halkbekämpning	-20 491	-58 663
Statuskontroll	-35 014	-34 241
Förbrukningsinventarier	-4 088	-12 245
Vatten	-182 035	-161 874
Fastighetsel	-177 049	-117 253
Uppvärmning	-554 584	-620 642
Sophantering och återvinning	-59 396	-55 887
Förvaltningsarvode drift	-1 263 706	-1 228 128
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 745 157</b>	<b>-3 017 319</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-367 545	-359 435
Arvode, yrkesrevisorer	-25 500	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-2 884	-2 751
Kreditupplysningar	-1 534	-1 254
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 385	-19 019
Kontorsmateriel	-11 468	-8 419
Telefon och porto	-19 233	-12 114
Medlems- och föreningsavgifter	-5 590	-5 590
Bankkostnader	-2 100	-2 259
Övriga externa kostnader	-35 579	-22 520
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-481 817</b>	<b>-445 111</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-56 000	-59 154
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-4 000
Sociala kostnader	-11 302	-7 462
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-68 802</b>	<b>-70 616</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-50 001	-50 001
Avskrivningar tillkommande utgifter	-378 350	-378 350
Avskrivning Installationer	-8 628	-8 628
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-436 979</b>	<b>-436 979</b>

**Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	66 096	66 096
<b>Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>66 096</b>	<b>66 096</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	17 918	3 027
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	21
Övriga ränteintäkter	46	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17 981</b>	<b>3 048</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-384 838	-311 252
Övriga räntekostnader	-45	-484
Övriga finansiella kostnader	-22 376	-22 514
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-407 259</b>	<b>-334 250</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 141 773	4 141 773
Standardförbättringar	18 803 119	18 803 119
	<b>22 944 892</b>	<b>22 944 892</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>22 944 892</b>	<b>22 944 892</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 548 469	-2 498 468
Standardförbättringar	-11 407 083	-11 028 733
	<b>-13 955 552</b>	<b>-13 527 201</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-50 001	-50 001
Årets avskrivning standardförbättringar	-378 350	-378 350
	<b>-428 351</b>	<b>-428 351</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 383 903</b>	<b>-13 955 552</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar mark	0	0
Årets uppskrivning mark	31 056 000	0
Utgående uppskrivning mark	31 056 000	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>39 616 989</b>	<b>8 989 340</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 543 303	1 593 304
Mark	31 056 000	0
Standardförbättringar	7 017 686	7 396 036
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	84 000 000	80 000 000
Lokaler	2 209 000	2 178 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>86 209 000</b>	<b>82 178 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>55 153 000</i>	<i>46 924 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 056 000</i>	<i>35 254 000</i>

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	79 758	79 758
Installationer	129 415	129 415
	<b>209 173</b>	<b>209 173</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>209 173</b>	<b>209 173</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-79 758	-79 758
Installationer	-26 603	-17 975
	<b>-106 361</b>	<b>-97 733</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-8 628	-8 628
	<b>-8 628</b>	<b>-8 628</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-79 758	-79 758
Installationer	-35 231	-26 603
	<b>-114 989</b>	<b>-106 361</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>94 184</b>	<b>102 812</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	94 184	102 812

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
1 377 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	688 500	688 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>688 500</b>	<b>688 500</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	44 034	42 544
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>44 034</b>	<b>42 544</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 418	74 479
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 441	32 986
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	429 637
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>119 859</b>	<b>537 102</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 754 730	2 964 189
Transaktionskonto	638 646	1 303 500
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 393 375</b>	<b>4 267 688</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	20 892 080	22 375 298
Nästa års amortering och omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 622 870	-18 708 298
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 269 210</b>	<b>3 667 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,82%	2027-08-25	3 667 000,00	0,00	12 758,00	3 654 242,00
SWEDBANK	3,96%	2025-08-25	3 666 000,00	0,00	0,00	3 666 000,00
SWEDBANK		2022-08-28	1 245 348,00	0,00	1 245 348,00	0,00
SWEDBANK	1,05%	2023-05-25	3 667 000,00	0,00	0,00	3 667 000,00
SWEDBANK	Rörligt	Rörligt	10 129 950,00	0,00	225 112,00	9 904 838,00
<b>Summa</b>			<b>22 375 298,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 483 218,00</b>	<b>20 892 080,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som omförhandlas inom ett år och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och fortsätta inom lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer att ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Av de långfristiga skulderna ska 7 269 210 omförhandlas inom 1 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amorteringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	276 144	276 144
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 346 726	18 432 154
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>13 622 870</b>	<b>18 708 298</b>

#### Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	177 720	99 569
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	424 712
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>177 720</b>	<b>524 281</b>

#### Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	7 009	11 660
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>7 009</b>	<b>11 660</b>

#### Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	9 804	0
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>9 744</b>	<b>0</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	5 552	35 114
Upplupna driftskostnader	20 491	45 425
Upplupna elkostnader	19 558	19 135
Upplupna värmekostnader	95 418	100 499
Upplupna revisionsarvoden	12 750	0
Upplupna styrelsearvoden	68 802	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	57 634
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 325
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	446 294	439 112
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>668 865</b>	<b>714 244</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	22 721 400	22 721 400

**Eventalförpliktelser**

Övriga ansvarsförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

Styrelsens underskrifter

*Råå 230413*

Ort och datum

*Lena Lindén*

Lena Lindén

*Ingrid Nilsson Keskitalo*

Ingrid Nilsson Keskitalo

*Ulf Grahn*

Ulf Grahn

*Freddy Kramer*

Freddy Kramer

*Björn Fälth*

Björn Fälth

Bo Ekander

Josefin Lövgren

*Bo Ekander*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04-18

KPMG AB

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisorBengt-Arne Nordström  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Helsingborgshus nr 5, org. nr 743000-2134

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus nr 5 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

8

## 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 RBF Helsingborgshus nr 5 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

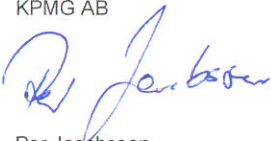
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Helsingborg den 2023-04-18

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Bengt-Arne Nordström

Förtroendevald revisor

---

# 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Helsingborgshus nr 5 i samarbete  
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

