

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 13
Org nr: 743000-2175

2022-01-01 – 2022-12-31





§59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

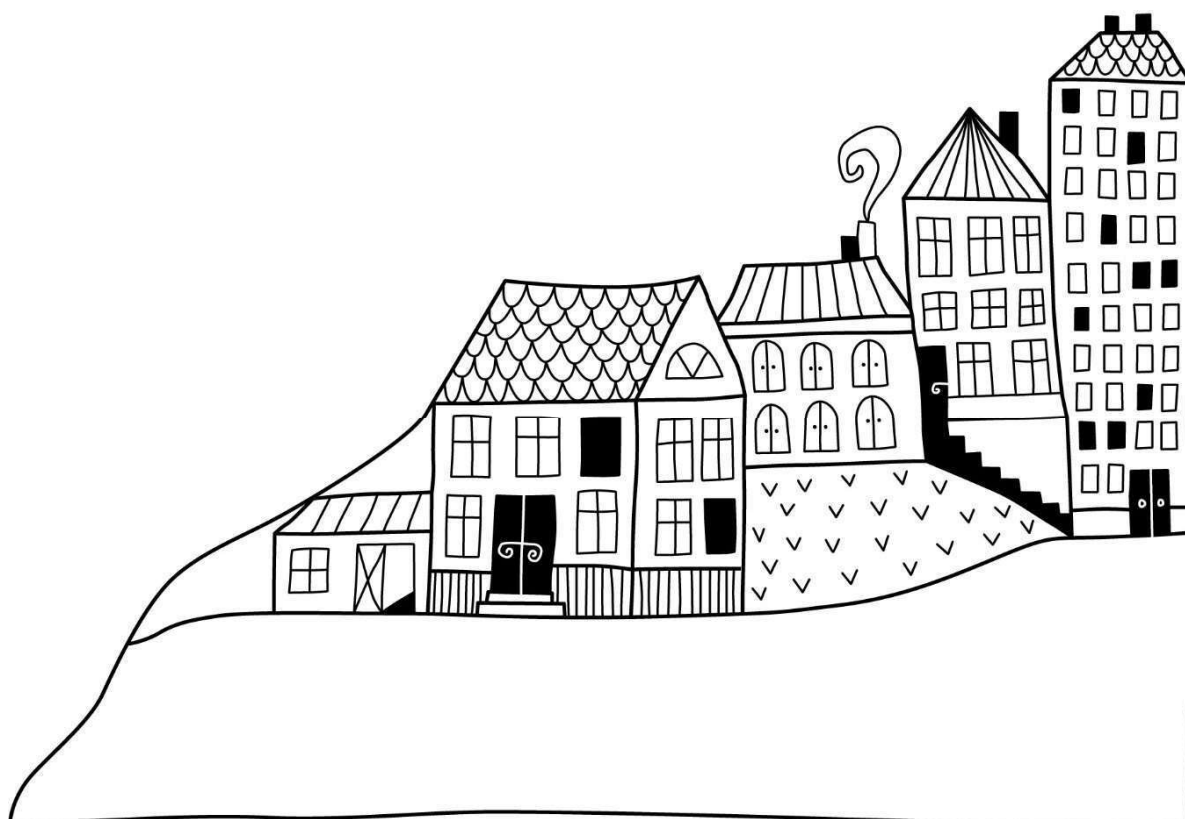
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr
13 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-05. Årets resultat är 2 189 tkr bättre än föregående år, främst på grund av lägre driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre reparationskostnader

Föreningens likviditet har under året förändrats från 220% till 51%. Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K3-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 220% till 265%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 496 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 792 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	11
Antal garage	88
Antal p-platser	92
Antal p-platser (mc)	4

Total tomtarea 26 005 m²

Total bostadsarea 15 242 m²

Årets taxeringsvärde 173 507 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 153 365 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Fastighetservice
P.A.R.K.	Utemiljö
Kone AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Craford AB	Portservice garage
Luleå Energi	Elhandelsavtal
Egain AB	Klimatloggning
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV

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 förlitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 422 tkr och planerat underhåll för 265 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts med 1 343 tkr enligt evig avsättning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte lysrör till LED)	17 440

Planerat underhåll	År
Byte värmexlare	Vid behov
Byte takfläktar	Vid behov
Byte av torkaggregat	Vid behov
Tillsyn av balkonger och fönsterbalkar	2023



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Pytel	Ordförande	2024
Saeed Moradi-Maram	Vice ordförande	2023
Perica Slisko	Ledamot	2024
Marie Björkman	Ledamot	2023
Robert Sjödahl Modéer	Ledamot	2024
Fredrik Jönsson	Ledamot	2024
Anna Klint	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Wagner	Suppleant	2023
Marija Juric	Suppleant	2023
Silvija Petrovic	Suppleant	2023
Christer Svensson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Bo Ekstrand	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Iman Mohabat Nia	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marija Katinic	2023
Ramo Hadzajlic (sammankallande)	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 281 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 281 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2022 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-02-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 832 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 36 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2017.09.01- 2018.12.31
Nettoomsättning	13 313	12 963	12 692	12 108	15 684
Resultat efter finansiella poster	1 296	-893	-2 571	-542	-1 256
Balansomslutning	138 448	138 159	134 896	101 647	65 100
Soliditet %	20	19	20	29	47
Lån, kr/m ²	7 136	7 227	6 784	4 501	1 952

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 544 826	30 832 000	564 460	-5 727 162	-892 841
Disposition enl. årsstämmobeslut				-892 841	892 841
Reservering underhållsfond			1 343 000	-1 343 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-264 962	264 962	
Årets resultat					1 296 035
Vid årets slut	1 544 826	30 832 000	1 642 498	-7 698 041	1 296 035

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 620 003
Årets resultat	1 296 035
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 343 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	264 962
Summa	-6 402 006

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 402 006**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 312 660	12 963 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 575	302 291
Summa rörelseintäkter		13 375 235	13 265 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 983 663	-9 344 107
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 186 387	-1 100 354
Personalkostnader	Not 6	-347 049	-304 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 495 681	-2 182 090
Summa rörelsekostnader		-11 012 779	-12 930 944
Rörelseresultat		2 362 456	334 537
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	211 584	211 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	50 775	391
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 328 780	-1 439 353
Summa finansiella poster		-1 066 421	-1 227 378
Resultat efter finansiella poster		1 296 035	-892 841
Årets resultat		1 296 035	-892 841



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	126 720 178	129 000 790
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	324 393	156 438
Summa materiella anläggningstillgångar		127 044 571	129 157 228
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	2 204 000	2 204 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 240 000	2 240 000
Summa anläggningstillgångar		129 284 571	131 397 228
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 667	18 287
Övriga fordringar	Not 15	2 012	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	456 670	335 552
Summa kortfristiga fordringar		463 349	353 846
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 700 341	6 407 720
Summa kassa och bank		8 700 341	6 407 720
Summa omsättningstillgångar		9 163 690	6 761 566
Summa tillgångar		138 448 261	138 158 793



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 544 826	1 544 826	
Uppskrivningsfond	30 832 000	30 832 000	
Fond för yttre underhåll	1 642 498	564 460	
Summa bundet eget kapital	34 019 324	32 941 286	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 698 041	-5 727 162	
Årets resultat	1 296 035	-892 841	
Summa fritt eget kapital	-6 402 006	-6 620 003	
Summa eget kapital	27 617 318	26 321 283	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	92 968 840	108 761 832
Summa långfristiga skulder		92 968 840	108 761 832
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 792 992	1 386 160
Leverantörsskulder	Not 19	348 216	24 713
Skatteskulder	Not 20	19 253	28 809
Övriga skulder	Not 21	8 866	31 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 692 777	1 604 073
Summa kortfristiga skulder		17 862 104	3 075 678
Summa eget kapital och skulder		138 448 261	138 158 793



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	10-80
Dörrar	Linjär	4-40
Installationer	Linjär	30-50
Fasader	Linjär	10-60
Fönster	Linjär	30-75
Hissar	Linjär	30-50
Ytskikt och maskinell utrustning	Linjär	4-20
Byggnadsinventarier	Linjär	5-20
Specialanpassningar	Linjär	15-45
Stomme	Linjär	80-150
Tak	Linjär	30-50
Tvättstugeanpassningar	Linjär	10-35
Vatten och avlopp	Linjär	2-50
Installationer	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	5-10
Inventarier och verktyg	Linjär	5-50
Markanläggningar	Linjär	20-45

Markvärdet 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	12 685 875	12 376 566
Hyrer, lokaler	19 236	17 814
Hyrer, garage	437 509	425 031
Hyrer, p-platser	207 607	197 090
Hyrer, övriga	300	300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 860	-5 548
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 053	-29 925
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 654	-17 837
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-300	-300
Summa nettoomsättning	13 312 660	12 963 191

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	0	-33
Övriga avgifter	5 400	5 500
Övriga ersättningar	34 354	51 111
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	2
Övriga rörelseintäkter	22 833	234 079
Försäkringsersättningar	0	11 632
Summa övriga rörelseintäkter	62 575	302 291

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-264 962	-265 540
Reparationer	-422 212	-2 264 074
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-324 946	-311 286
Försäkringspremier	-207 713	-201 275
Kabel- och digital-TV	-225 438	-224 762
Radonmätning	-38 500	0
Återbäring från Riksbyggen	51 000	50 500
Serviceavtal	-67 741	-107 998
Obligatoriska besiktningar	-213 281	-156 006
Bevakningskostnader	-180 296	-151 441
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-16 493
Snö- och halkbekämpning	-158 621	-138 699
Förbrukningsinventarier	-10 858	-77 104
Vatten	-619 391	-540 875
Fastighetsel	-442 371	-372 475
Uppvärmning	-1 477 571	-1 708 097
Sophantering och återvinning	-241 062	-232 806
Förvaltningsarvode drift	-2 139 699	-2 625 676
Summa driftskostnader	-6 983 663	-9 344 107

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-910 391	-882 279
Lokalkostnader	-3 920	0
IT-kostnader	-29 147	-22 577
Arvode, yrkesrevisorer	-14 875	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-23 460	-7 539
Kreditupplysningar	-1 515	-685
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 598	-54 486
Kontorsmateriel	-18 504	-27 413
Telefon och porto	-88 107	-71 610
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-15 187	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 260	-13 260
Köpta tjänster	0	-2 164
Konsultarvoden	-33 782	0
Bankkostnader	-2 640	-1 640
Övriga externa kostnader	0	-2 827
Summa övriga externa kostnader	-1 186 387	-1 100 354

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-248 500	-238 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	-8 000	0
Övriga personalkostnader	-300	-3 950
Sociala kostnader	-85 249	-57 243
Summa personalkostnader	-347 049	-304 393

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 200 712	-1 860 542
Avskrivning Markanläggningar	-139 537	-139 537
Avskrivning Markinventarier	-2 238	-2 238
Avskrivning Maskiner och inventarier	-24 804	-22 875
Avskrivning Installationer	-128 390	-156 898
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 495 681	-2 182 090

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	211 584	211 584
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	211 584	211 584

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	50 599	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	99	45
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	346
Övriga ränteintäkter	5	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 775	391

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 219 136	-1 213 624
Övriga räntekostnader	-189	-74
Övriga finansiella kostnader	-109 455	-225 655
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 328 780	-1 439 353



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	114 376 827	38 990 529
Mark	3 202 000	3 202 000
Markanläggning	5 153 830	5 153 830
Markinventarier	181 853	181 853
	122 914 510	47 528 212
Årets anskaffningar		
Byggnader (takfläkt)	61 875	75 677 815
	61 875	75 677 815
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-291 517
	0	-291 517
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	122 976 385	122 914 510
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 460 227	-21 891 202
Markanläggningar	-1 119 303	-979 765
Markinventarier	-166 191	-163 953
	-24 745 721	-23 034 920
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 200 712	-1 860 542
Årets avskrivning markanläggningar	-139 537	-139 537
Årets avskrivning markinventarier	-2 238	-2 238
	-2 342 487	-2 002 317
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 088 208	-25 037 237
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	30 832 000	30 832 000
	30 832 000	30 832 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	126 720 177	129 000 790
Varav		
Byggnader	88 777 763	90 916 600
Mark	34 034 000	34 034 000
Markanläggningar	3 894 990	4 034 527
Markinventarier	13 425	15 663
Taxeringsvärden		
Bostäder	172 000 000	152 000 000
Lokaler	1 507 000	1 365 000
	173 507 000	153 365 000
<i>varav byggnader</i>	<i>128 458 000</i>	<i>112 307 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 049 000</i>	<i>41 058 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	363 314	363 314
Installationer	1 477 148	1 477 148
	1 840 462	1 840 462
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (tvättmaskin)	57 874	0
Installationer (Rökgasevakuering, entrébelysning, dörrlarm och dörrautomatik)	263 275	0
	321 149	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 161 611	1 840 462
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-324 679	-301 804
Installationer	-1 359 346	-1 202 447
	-1 684 025	-1 504 251
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-24 804	-22 875
Installationer	-128 390	-156 898
	-153 194	-179 773
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-349 483	-324 679
Installationer	-1 487 736	-1 359 346
	-1 837 219	-1 684 025
Restvärde enligt plan vid årets slut	324 392	156 438
Varav		
Inventarier och verktyg	71 705	38 635
Installationer	252 687	117 803

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
4 408 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	2 204 000	2 204 000
Andra aktier och andelar	36 000	36 000
	2 240 000	2 240 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 240 000	2 240 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	118	18 287
Kundfordringar	4 549	0
	4 667	18 287
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 667	18 287

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 012	6
Summa övriga fordringar	2 012	6

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	232 642	207 713
Förutbetalda driftkostnader	144 157	53 203
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 666	56 258
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 718	4 909
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 487	13 470
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	456 670	335 552

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel (SBAB)	14 995	14 896
Transaktionskonto (Swedbank)	8 685 346	6 392 824
Summa kassa och bank	8 700 341	6 407 720



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	108 761 832	110 147 992
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-14 406 832	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 386 160	-1 386 160
Långfristig skuld vid årets slut	92 968 840	108 761 832

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,74%	2023-04-25	5 840 100,00	0,00	0,00	5 840 100,00
SWEDBANK	1,03%	2023-05-25	1 207 892,00	0,00	91 160,00	1 116 732,00
SWEDBANK	1,03%	2023-05-25	2 163 000,00	0,00	200 000,00	1 963 000,00
SWEDBANK	0,65%	2023-05-25	3 950 000,00	0,00	200 000,00	3 750 000,00
SWEDBANK	0,83%	2023-12-21	1 737 000,00	0,00	0,00	1 737 000,00
SWEDBANK	1,06%	2024-05-24	15 680 000,00	0,00	160 000,00	15 520 000,00
SWEDBANK	0,84%	2025-05-23	7 960 000,00	0,00	80 000,00	7 880 000,00
SWEDBANK	1,09%	2025-05-23	17 000 000,00	0,00	200 000,00	16 800 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-05-25	9 825 000,00	0,00	100 000,00	9 725 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-05-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,18%	2027-05-25	19 550 000,00	0,00	200 000,00	19 350 000,00
SWEDBANK	1,15%	2027-06-23	5 335 000,00	0,00	55 000,00	5 280 000,00
SWEDBANK	1,15%	2027-06-23	9 900 000,00	0,00	100 000,00	9 800 000,00
Summa			110 147 992,00	0,00	1 386 160,00	108 761 832,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 386 160 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Kommande räkenskapsår kommer föreningen att omförhandla fem lån, vilka klassas som kortfristiga skulder och uppgår till ett belopp om 14 406 832 kronor. Av den långfristiga skulden kommer föreningen inom 2–5 år att omförhandla resterande åtta lån vilka uppgår till en skuld om 92 968 840 kronor. Ingen del av låneskulden omförhandlas mer än fem år efter bokslutsdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	253 519	-2 506
Ej reskontraförda leverantörsskulder	94 697	27 219
Summa leverantörsskulder	348 216	24 713

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	19 253	28 809
Summa skatteskulder	19 253	28 809

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 946	6 946
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2
Skulder för löneavdrag	0	15 039
Avräkning hyror och avgifter	1 920	9 937
Summa övriga skulder	8 866	31 924



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	58 002	58 525
Upplupna elkostnader	39 948	33 231
Upplupna värmekostnader	293 764	274 698
Upplupna styrelsearvoden	0	149 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 679	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	64 612	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 137 772	1 087 669
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 692 777	1 604 073

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	112 049 400	112 049 400

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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

Martin Pytel
Ordförande

Saeed Moradi-Maram
Ledamot

Perica Slisko
Ledamot

Marie Björkman
Ledamot

Fredrik Jönsson
Ledamot

Robert Sjödahl Modéer
Ledamot

Anna Klint
Ledamot Riksbyggen

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

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Bo Ekstrand
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557491965729

Document

210013 årsredovisning för signering (utan bilagor)
Main document
20 pages
Initiated on 2023-05-02 12:47:26 CEST (+0200) by Erica Takavirta (ET)
Finalised on 2023-05-10 13:40:21 CEST (+0200)

Initiator

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

Signing parties

Martin Pytel (MP)
martinpytel92@gmail.com
+46739393914



The name returned by Swedish BankID was "Martin Pytel"
Signed 2023-05-04 10:32:35 CEST (+0200)

Marie Björkman (MB)
MOSSAN25@HOTMAIL.COM
+46704930556



The name returned by Swedish BankID was "MARIE BJÖRKMAN"
Signed 2023-05-02 12:48:04 CEST (+0200)

Fredrik Jönsson (FJ)
fiddo12@gmail.com
+46708180894



The name returned by Swedish BankID was "Per Fredrik Jönsson"
Signed 2023-05-02 12:51:22 CEST (+0200)

Perica Slisko (PS)
slisko@live.se
+46730848883



The name returned by Swedish BankID was "PETAR SLISKO"
Signed 2023-05-04 12:03:37 CEST (+0200)

Robert Modéer (RM)

Saeed Moradi-Maram (SM)



Verification

Transaction 09222115557491965729

robertmodeer@gmail.com
+46708371425



*The name returned by Swedish BankID was "ROBERT SJÖDAHL MODÉER"
Signed 2023-05-04 08:10:17 CEST (+0200)*

samopedia@gmail.com
+46703755127



*The name returned by Swedish BankID was "SAEED MORADI-MARAM"
Signed 2023-05-03 16:43:30 CEST (+0200)*

Anna Klint (AK)
Anna.Klint@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "ANNA KLINT"
Signed 2023-05-02 12:51:51 CEST (+0200)*

Bo Ekstrand (BE)
boekstrand@live.se
+46705362408



*The name returned by Swedish BankID was "Bo Lennart Olof Ekstrand"
Signed 2023-05-02 16:12:14 CEST (+0200)*

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



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"
Signed 2023-05-10 13:40:21 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



Verification

Transaction 09222115557491965729

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 13, org. nr 743000-2175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 13 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 revisionsred 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 revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 utövar 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 13 för 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 trygghande 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 försumelse 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 2023-05-10

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jakobsson

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Bo Ekstrand

Förtroendevald revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0851AE26FDB14425A3CC77E36F92870D	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: RB HB 13.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
EnvelopeId Stamping: Enabled	Per Jacobsson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	per.jacobsson@kpmg.se
	IP Address: 81.237.99.56

Record Tracking

Status: Original	Holder: Per Jacobsson	Location: DocuSign
5/10/2023 1:41:32 PM	per.jacobsson@kpmg.se	

Signer Events

Per Jakobsson
per.jacobsson@kpmg.se
KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Per Jakobsson
D7718E9358564A8...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.237.99.56

Timestamp

Sent: 5/10/2023 1:42:07 PM
Viewed: 5/10/2023 1:42:47 PM
Signed: 5/10/2023 1:42:51 PM

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: c50666c7-6627-5049-991c-207c5c835e28
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/10/2023 1:42:36 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/10/2023 1:42:07 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/10/2023 1:42:47 PM
Signing Complete	Security Checked	5/10/2023 1:42:51 PM
Completed	Security Checked	5/10/2023 1:42:51 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 13, org. nr 743000-2175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 13 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 13 för 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 trygghande 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

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Bo Ekstrand
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557491612784

Document

Revisionsberättelse ej signerad

Main document

2 pages

Initiated on 2023-04-26 12:39:57 CEST (+0200) by Erica Takavirta (ET)

Finalised on 2023-04-30 18:53:45 CEST (+0200)

Initiator

Erica Takavirta (ET)

Riksbyggen

erica.takavirta@riksbyggen.se

Signing parties

Bo Ekstrand (BE)

boekstrand@live.se

+46705362408



The name returned by Swedish BankID was "Bo Lennart Olof Ekstrand"

Signed 2023-04-30 18:53:45 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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad 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 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 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 13 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

