

# Årsredovisning

Riksbyggen Brf  
Helsingborgshus nr 13  
Org nr: 743000-2175

2020-01-01 – 2020-12-31



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

---

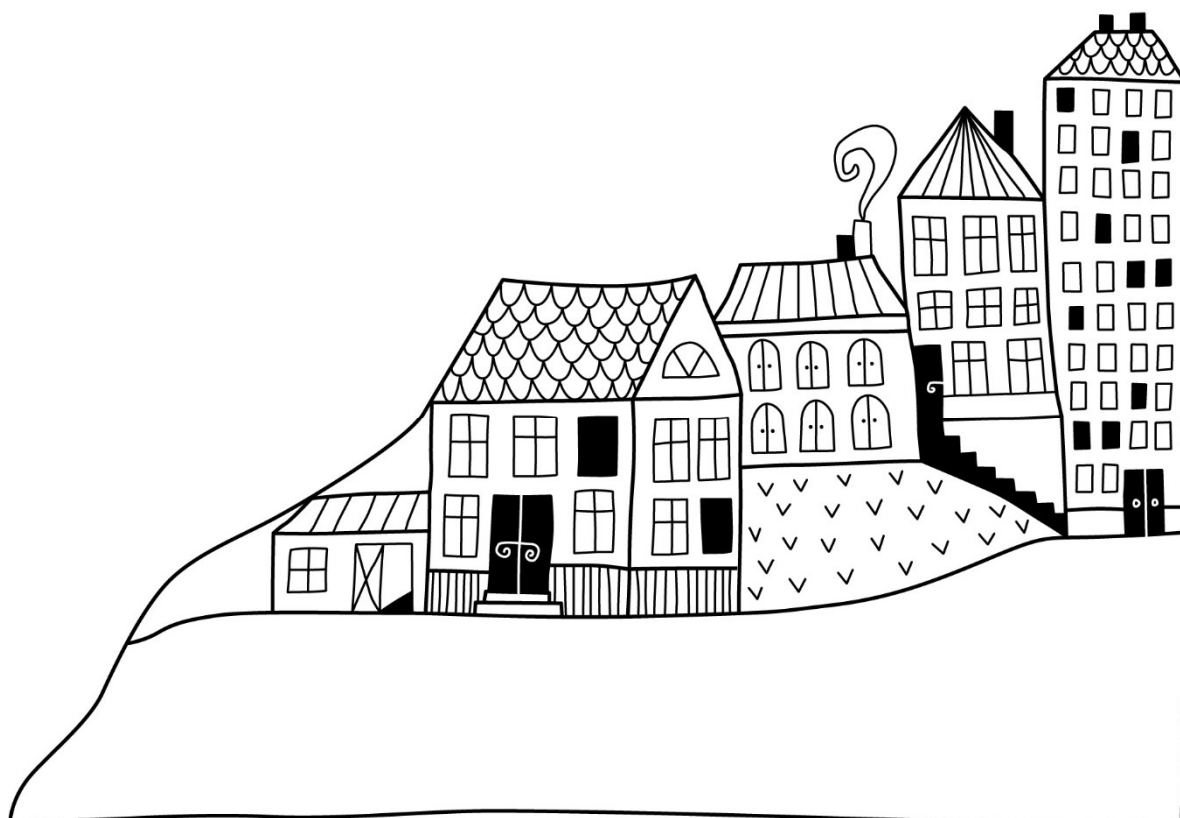
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf  
Helsingborgshus nr 13 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-05.

Årets resultat är -2 571 231 kr vilket är 2 029 508 kr sämre än föregående år. Större negativa avvikelser är kostnader för reparation, underhåll och räntor.

I resultatet ingår avskrivningar med 992 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 580 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	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	Antal
Antal lokaler	11
Antal garage	88
Antal p-platser	92
Mopedgarage	4

Total tomtarea	26 005 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	15 242 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	153 365 000 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	Fastighetsservice
P.A.R.K.	Utemiljö
Kone AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
Craford AB	Portservice garage
Luleå Energi	Elhandelsavtal
Egain AB	Klimatloggning
Com Hem 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 förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 221 tkr och planerat underhåll för 3 694 tkr. 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.



**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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	
Källarna har målats och utemiljö färdigställt	2017-2018	
Nya cykelställ satts upp, utemöbler bytts ut samt ombyggnation av parkeringen har utförts. Nya avfuktare i källare har installerats.	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	

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer, 2 st takfläktar, lampstolpar samt vägguttag	526 366
Fönster	423 620
Markytor, nedgrävning tomrör belysning mm	127 633
Stambyte är har startat och är pågående	

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Byte värmexlare	Vid behov
Byte takfläktar	Vid behov
Takplåt	2022
Avloppssystem	2023
Fasad samt balkonger	2025



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>
Agneta Petersson	Ordförande	2022
Saeed Moradi-Maram	Sekreterare	2022
Muris Lelic	Vice ordförande	2021
Martin Pytel	Ledamot	2022
Anna Klint	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marija Juric	Suppleant	2021
Petar Slisko	Suppleant	2021
Mohammed Abdulrahman	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Bo Ekstrand	Förtroendevald revisor	2021

## Revisorssuppleant

Vakant

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Katinic	2021
Ramo Hadzajlic	2021

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2019 har föreningen påbörjat sitt stambyte som beräknas vara färdigställt under 2021. Stambytet är budgeterat att kosta ungefär 70 000 000 kr och kommer till stor del att finansieras via lån, se not 19 för översikt av lån. 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 282 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 281 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2021-04-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 797 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Nettoomsättning	12 692	12 108	15 684	10 625	10 412
Resultat efter finansiella poster	-2 571	-542	-1 256	-7 721	2 361
Balansomslutning	134 896	101 647	65 100	20 133	27 248
Soliditet %	20	29	47	4	31
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 784	4 501	1 952	1 114	1 148

**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 (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i tkr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 544 826	30 832 000	0	-2 049 748	-541 722
Disposition enl. årsstämmobeslut				-541 722	541 722
Reservering underhållsfond			830 000	-830 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-830 000	830 000	
Årets resultat					-2 571 231
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 544 826</b>	<b>30 832 000</b>	<b>0</b>	<b>-2 591 471</b>	<b>-2 571 231</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 591 471
Årets resultat	-2 571 231
Reservering underhållsfond	-830 000
Ianspråktagande av underhållsfond	830 000
<b>Summa</b>	<b>-5 162 702</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 5 162 702**

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



# Resultaträkning

Belopp i tkr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 691 699	12 107 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 120 704	399 770
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 812 403</b>	<b>12 507 742</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-11 990 154	-9 459 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 153 279	-1 120 045
Personalkostnader	Not 6	-303 952	-280 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-991 729	-1 045 909
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 439 114</b>	<b>-11 905 505</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-626 711</b>	<b>602 237</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	211 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	827	554
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 945 348	-1 356 097
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 944 521</b>	<b>-1 143 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 571 231</b>	<b>-541 723</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 571 231</b>	<b>-541 723</b>



# Balansräkning

Belopp i tkr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	55 325 292	56 131 588
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	405 711	521 645
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	70 160 013	38 698 406
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 891 016</b>	<b>95 351 639</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepapper	Not 14	2 240 000	2 240 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 240 000</b>	<b>2 240 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>128 131 016</b>	<b>97 591 639</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 061	34 306
Övriga fordringar	Not 15	25 965	25 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	353 775	860 063
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>399 801</b>	<b>920 334</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	6 365 655	3 135 274
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 365 655</b>	<b>3 135 274</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 765 456</b>	<b>4 055 607</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>134 896 473</b>	<b>101 647 246</b>



# Balansräkning

Belopp i tkr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 544 826	1 544 826	
Uppskrivningsfond	30 832 000	30 832 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>32 376 826</b>	<b>33 034 215</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 591 471	-2 049 748	
Årets resultat	-2 571 231	-541 722	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 162 702</b>	<b>-2 591 470</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>27 214 124</b>	<b>29 785 356</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	83 478 572	67 915 402
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>83 478 572</b>	<b>67 915 402</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 926 830	696 160
Leverantörsskulder		2 628 556	1 701 322
Skatteskulder	Not 19	26 371	20 075
Övriga skulder	Not 20	6 946	72 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 615 074	1 456 692
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 203 777</b>	<b>3 946 489</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>134 896 473</b>	<b>101 647 246</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 148 848	11 596 651
Hyror, lokaler	17 496	17 196
Hyror, garage	398 581	379 247
Hyror, p-platser	159 188	152 737
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 826	-2 196
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 446	-35 380
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-142	-283
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 691 699</b>	<b>12 107 972</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	-110	-132
Övriga avgifter, nyttjanderätt uteplats	6 000	6 000
Övriga ersättningar, överlåtelse- samt pantförskrivningsavgifter	51 225	53 793
Fakturerade kostnader, inkasso	4 370	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	10	4
Övriga rörelseintäkter, tillval stambyten samt 2:a handsuthyrningar	1 059 209	206 602
Försäkringsersättningar	0	131 704
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 120 704</b>	<b>399 770</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll, fönster, ytterbelysning, takfläktar mm	-3 694 159	-2 303 291
Reparationer, beskärningar, odling, vattning mm	-1 220 753	-551 399
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-305 166	-294 558
Försäkringspremier	-175 784	-171 497
Kabel- och digital-TV, Comhem	-224 270	-225 747
Återbäring från Riksbyggen	0	70 850
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 693
Serviceavtal, entrémattor, tvättservice, anticimex mm	-95 260	-59 857
Obligatoriska besiktningar, bl.a. hissbesiktning	-163 488	-200 962
Bevakningskostnader	-162 890	-193 623
Övriga utgifter, köpta tjänster, sopkärlstvätt, avfuktare, ljusslingor mm	-38 854	-30 021
Snö- och halkbekämpning	-70 002	-44 753
Förbrukningsinventarier, ljusslingor, nycklar, skyltar	-42 095	-66 510
Vatten	-551 730	-503 321
Fastighetsel	-423 349	-381 470
Uppvärmning	-1 578 021	-1 551 674
Sophantering och återvinning	-211 648	-161 968
Förvaltningsarvode drift, skötsel Riksbyggen samt P.A.R.K utemiljö	-3 032 687	-2 787 906
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-11 990 154</b>	<b>-9 459 400</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-882 185	-856 234
IT-kostnader, bredband	-23 747	-12 390
Arvode, yrkesrevisorer	-21 125	-21 875
Övriga förvaltningskostnader, admin namnändringar	-4 511	-6 023
Kreditupplysningar	-7 308	-5 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 256	-42 095
Kontorsmateriel, bopärmar	-78 471	-30 750
Telefon och porto	-47 790	-28 024
Konstaterade förluster hyror/avgifter, garageavgift	-375	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 260	-13 260
Konsultarvoden	0	-66 276
Bankkostnader	-2 045	-1 865
Advokat och rättegångskostnader	-17 825	-16 875
Övriga externa kostnader, stämma, lokal, bolagsverket m.m	-13 382	-19 204
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 153 279</b>	<b>-1 120 045</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-233 800	-217 030
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	0
Övriga kostnadsersättningar	-4 200	-8 370
Övriga personalkostnader	-7 900	-4 950
Sociala kostnader	-53 552	-49 802
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-303 952</b>	<b>-280 152</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-664 521	-692 288
Avskrivning Markanläggningar	-139 537	-139 537
Avskrivning Markinventarier	-2 238	-2 238
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 875	-22 875
Avskrivning Installationer	-162 559	-188 971
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-991 729</b>	<b>-1 045 909</b>

**Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från andra långfristiga värdepappersinnehav	0	211 584
<b>Summa resultat från långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>0</b>	<b>211 584</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	44	-3
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	783	557
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>827</b>	<b>554</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 155 512	-573 742
Övriga räntekostnader	0	-72
Övriga finansiella kostnader (pantbrev, SLU)	-789 836	-782 283
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 945 348</b>	<b>-1 356 097</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	38 990 529	33 075 802
Mark	3 202 000	3 202 000
Markanläggning	5 153 830	5 153 830
Markinventarier	181 853	159 478
	<b>47 528 212</b>	<b>41 591 110</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, säkerhetsdörrar, entrépartier	0	5 914 727
Markinventarier, cykelställ	0	22 375
	<b>0</b>	<b>5 937 102</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>47 528 212</b>	<b>47 528 212</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-21 226 681	-20 534 393
Markanläggningar	-840 228	-700 691
Markinventarier	-161 716	-159 478
	<b>-22 228 625</b>	<b>-21 394 562</b>
<b>Årets avskrivningar och utrangeringar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-664 521	-692 288
Årets avskrivning markanläggningar	-139 537	-139 537
Årets avskrivning markinventarier	-2 238	-2 238
	<b>-806 296</b>	<b>-834 063</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-23 034 921</b>	<b>-22 228 625</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivning av mark	30 832 000	30 832 000
	<b>30 832 000</b>	<b>30 832 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>55 325 292</b>	<b>56 131 588</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 099 327	17 763 848
Mark	34 034 000	34 034 000
Markanläggningar	4 174 065	4 313 602
Markinventarier	17 900	20 137
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>153 365 000</b>	<b>153 365 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>112 307 000</i>	<i>112 307 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 058 000</i>	<i>41 058 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	363 314	363 314
Installationer	1 477 148	1 477 148
	<b>1 840 462</b>	<b>1 840 462</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	69 500	0
	<b>1 909 962</b>	<b>1 840 462</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-278 929	-256 054
Installationer	-1 039 888	-850 917
	<b>-1 318 817</b>	<b>-1 106 971</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-22 875	-22 875
Installationer	-162 559	-188 971
	<b>-185 434</b>	<b>-211 846</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-301 804	-278 929
Installationer	-1 202 447	-1 039 888
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 504 251</b>	<b>-1 318 817</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>405 711</b>	<b>521 645</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	131 010	84 385
Installationer	274 701	437 260

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2020-12-31	2019-12-31
Stambyte	38 698 406	1 791 473
Årets inköp till stambytet	31 461 607	36 906 933
<b>Vid årets slut</b>	<b>70 160 013</b>	<b>38 698 406</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepapper**

	2020-12-31	2019-12-31
4 408 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	2 204 000	2 204 000
Andra aktier och andelar	36 000	36 000
<b>Summa andra långfristiga värdepapper</b>	<b>2 240 000</b>	<b>2 240 000</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	25 965	25 965
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>25 965</b>	<b>25 965</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	201 275	175 784
Förutbetalda driftkostnader	25 233	38 061
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	565 388
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 168	56 009
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 625	3 440
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 475	21 382
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>353 775</b>	<b>860 063</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Handkassa	0	5 167
Bankmedel	14 851	14 807
Transaktionskonto	6 350 803	3 115 300
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 365 655</b>	<b>3 135 274</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inteckningslån	103 405 402	68 611 562
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-475 580	-696 160
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 451 250	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>83 478 572</b>	<b>67 915 402</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,09%	2025-05-23	17 400 000,00	0,00	200 000,00	17 200 000,00
SWEDBANK	1,03%	2023-05-25	1 390 212,00	0,00	91 160,00	1 299 052,00
SWEDBANK	1,33%	2021-05-25	4 300 000,00	0,00	200 000,00	4 100 000,00
SWEDBANK	1,03%	2023-05-25	2 563 000,00	0,00	200 000,00	2 363 000,00
SWEDBANK	1,35%	2021-06-23	5 431 250,00	0,00	55 000,00	5 376 250,00
SWEDBANK	0,96%	rörligt	0,00	10 000 000,00	25 000,00	9 975 000,00
SWEDBANK	1,74%	2023-04-25	5 840 100,00	0,00	0,00	5 840 100,00
SWEDBANK	0,83%	2023-12-21	1 737 000,00	0,00	0,00	1 737 000,00
SWEDBANK	1,06%	2024-05-24	0	16 000 000,00	160 000,00	15 840 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-05-25	0	10 025 000,00	100 000,00	9 925 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-05-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,18%	2027-05-25	19 950 000,00	0,00	200 000,00	19 750 000,00
<b>Summa</b>			<b>68 611 562,00</b>	<b>36 025 000,00</b>	<b>1 231 160,00</b>	<b>103 405 402,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 475 580 kr samt omförhandla 19 451 250 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 43 803 572 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 39 675 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt innevarande år	305 166	294 558
Debiterad preliminärskatt innevarande år	-278 795	-274 483
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>26 371</b>	<b>20 075</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 946	6 946
Skuld sociala avgifter och skatter	0	58 229
Avräkning hyror och avgifter	0	960
Clearing	0	6 105
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>6 946</b>	<b>72 240</b>

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 738	0
Upplupna räntekostnader	43 012	71 730
Upplupna elkostnader	38 247	39 003
Upplupna värmekostnader	269 821	231 690
Upplupna styrelsearvoden	125 300	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	68 805
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 028 956	1 045 464
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 615 074</b>	<b>1 456 692</b>

<b>Not 22 Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Företagsinteckning	106 049 400	70 049 400

### **Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### **Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## **Styrelsens underskrifter**

Helsingborg 2021-

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Saeed Moradi-Maram

\_\_\_\_\_  
Muris Lelic

\_\_\_\_\_  
Agneta Petersson

\_\_\_\_\_  
Martin Pytel

\_\_\_\_\_  
Anna Klint

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

\_\_\_\_\_  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Bo Ekstrand  
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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## 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 21,4 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.

---

# Riksbyggen Brf Helsingborgshus nr 13

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf 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](http://www.riksbyggen.se)





# 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 2020.

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 2020 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 revisionsd 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 revisorsd 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 utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2020 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

# Verifikat

Transaktion 09222115557446622526

## Dokument

ÅR 2020 + RevB, klar för signatur  
Huvuddokument  
26 sidor  
Startades 2021-05-10 20:18:03 CEST (+0200) av  
Riksbyggen (R)  
Färdigställt 2021-05-17 15:31:21 CEST (+0200)

## Initierare

Riksbyggen (R)  
Riksbyggen  
Org. nr 702001-7781  
noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

Per Jacobsson (PJ)  
RBF Helsingborgshus nr 13 (Auktoriserad Revisor)  
Per.Jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"  
Signerade 2021-05-17 15:31:21 CEST (+0200)

Agneta Petersson (AP)  
RBF Helsingborgshus nr 13 (Ordförande)  
agneta.petersson1@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Agneta Petersson"  
Signerade 2021-05-11 08:58:29 CEST (+0200)

Saeed Moradi-Maram (SM)  
RBF Helsingborgshus nr 13 (Sekreterare)  
samopedia@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAEED MORADI-MARAM"  
Signerade 2021-05-17 12:23:32 CEST (+0200)

Martin Pytel (MP)  
RBF Helsingborgshus nr 13 (Ledamot)  
moppyfish@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Pytel"  
Signerade 2021-05-11 11:14:26 CEST (+0200)

Muris Lelic (ML)

Anna Klint (AK)



# Verifikat

Transaktion 09222115557446622526

RBF Helsingborgshus nr 13 (Ledamot)  
*murislelic@icloud.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MURIS LELIC"  
Signerade 2021-05-10 21:01:46 CEST (+0200)*

RBF Helsingborgshus nr 13 (Ledamot)  
*Anna.Klint@riksbyggen.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA KLINT"  
Signerade 2021-05-11 09:49:37 CEST (+0200)*

Bo Ekstrand (BE)  
RBF Helsingborgshus nr 13 (Förtroendevald revisor)  
*boekstrand@live.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo  
Lennart Olof Ekstrand"  
Signerade 2021-05-12 10:12:11 CEST (+0200)*

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

