

Årsredovisning

RB BRF St Clemens
55+
Org nr: 716439-3337

2022-01-01 – 2022-12-31



§ 59 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF St Clemens 55+
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-18.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a högre intäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 217% till 48%.

I resultatet ingår avskrivningar med 717 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 093 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Munkavången 3 i Helsingborg. På fastigheten finns uppförda byggnader med 54 lägenheter och en lokal med hyresrätt samt en gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Koralgatan 2-24 och Malmögatan 9-13.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1,5 rum och kök	4
2 rum och kök	26
3 rum och kök	11
4 rum och kök	13



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	17
Antal p-platser	33

Total tomtarea	7 703 m ²
Total bostadsarea	3 844 m ²
Total lokalarea	231 m ²

Årets taxeringsvärde	66 530 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 201 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Öresundskraft AB	El & fjärrvärmelieferans
Kone AB	Hissbesiktning
Tele2 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 248 tkr och planerat underhåll för 217 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2022 och visar på ett underhållsbehov på 464 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Miljöbelysning gemensamma utrymmen	40 865
Omkakling matsal	35 465
Ståldörr biblioteket	16 125
Byte avluftshuv	32 263
Underhållsspolning	59 116
Underhållsplanering	32 995

Planerat underhåll

	År
Byte av tak, montering av solceller	2023
Installation av laddstolpar	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Hjortsberg	Ordförande	2023
Bodil Strömberg	Sekreterare	2024
Ann Olsson	Vice ordförande	2023
Peder Andersen	Ledamot	2024
Berit Näckmark	Ledamot	2023
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Magnusson	Suppleant	2023
Kurt Jönsson	Suppleant	2023
Lars Gustavsson	Suppleant	2023
Annika Labunski	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Ann-Christin Jönsson
Britt Berger

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat byte av tak, montering av solceller samt installation av laddstolpar vilket beräknas vara klart i början av nästa räkenskapsår.

Under räkenskapsåret har inga händelser 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 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

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

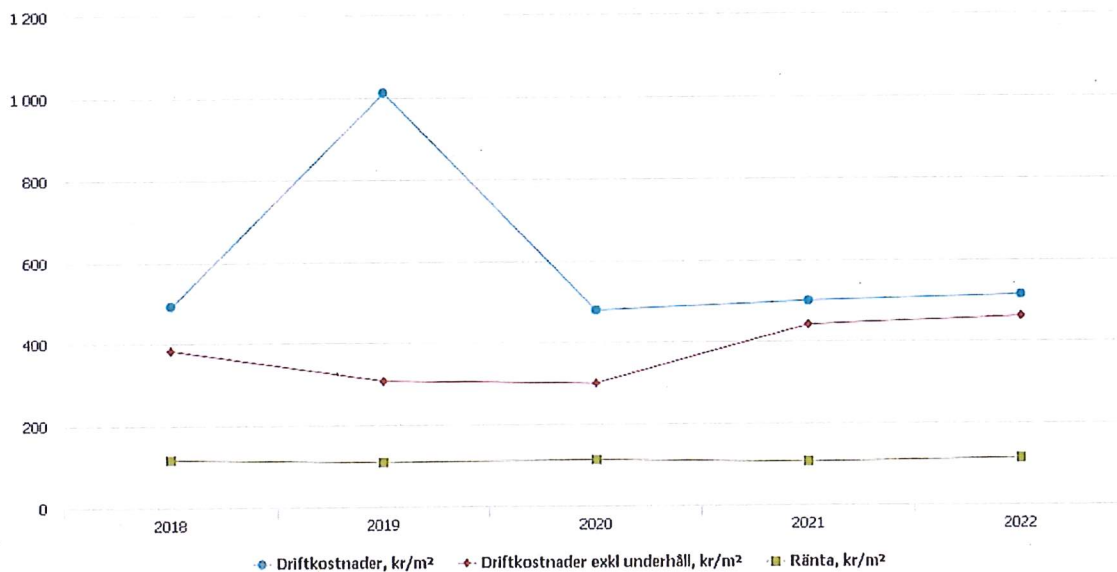
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10% från 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 976 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 938	3 708	3 540	3 473	3 459
Årets resultat	375	472	-79	-2 116	376
Resultat exklusive avskrivningar	1 093	882	327	-1 730	761
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	132	-758	-723	-2 830	189
Soliditet %	17	20	19	19	23
Likviditet %	48	217	7	250	665
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	976	929	885	868	867
Driftkostnader, kr/m ²	513	499	478	1 011	492
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	460	440	299	306	382
Ränta, kr/m ²	113	105	112	108	115
Underhållsfond, kr/m ²	1 261	1 078	734	655	1 124
Lån, kr/m ²	9 507	7 664	7 724	7 792	7 975



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 889 000	4 394 499	-8 900 518	472 230
Disposition enl. årsstämmobeslut			472 230	-472 230
Reservering underhållsfond		961 000	-961 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-216 830	216 830	
Årets resultat				375 884
Vid årets slut	11 889 000	5 138 669	-9 172 458	375 884

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 428 288
Årets resultat	375 884
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-961 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	216 830
Summa	-8 796 574

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 796 574

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 938 171	3 708 415
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 378	22 317
Summa rörelseintäkter		4 018 549	3 730 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 091 381	-2 031 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 694	-312 545
Personalkostnader	Not 6	-66 062	-54 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-717 406	-410 001
Summa rörelsekostnader		-3 187 543	-2 808 939
Rörelseresultat		831 007	921 793
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 776	7 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 621	1 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-490 520	-458 815
Summa finansiella poster		-455 122	-449 563
Resultat efter finansiella poster		375 884	472 230
Årets resultat		375 884	472 230

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 027 174	36 719 396
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	659 434	684 618
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	7 290 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 976 608	37 404 014
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		44 057 608	37 485 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar	Not 15	8 305	8 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	69 014	217 939
Summa kortfristiga fordringar		77 379	226 294
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 753 306	2 223 604
Summa kassa och bank		4 753 306	2 223 604
Summa omsättningstillgångar		4 830 685	2 449 898
Summa tillgångar		48 888 293	39 934 912

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	11 889 000	11 889 000	
Fond för yttre underhåll	5 138 669	4 394 499	
Summa bundet eget kapital	17 027 669	16 283 499	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 172 458	-8 900 518	
Årets resultat	375 884	472 230	
Summa fritt eget kapital	-8 796 574	-8 428 288	
Summa eget kapital	8 231 095	7 855 211	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 669 226	30 949 226
Summa långfristiga skulder		30 669 226	30 949 226
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 070 000	280 000
Leverantörsskulder		1 263 750	330 199
Skatteskulder	Not 19	14 441	13 321
Övriga skulder	Not 20	2 550	1 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	637 230	505 106
Summa kortfristiga skulder		9 987 971	1 130 475
Summa eget kapital och skulder		48 888 293	39 934 912

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).
RB BRF St Clemens 55+ har under året gått över från K2 regelverk till K3 regelverk.
Någon omräkning av jämförelseåret har inte gjorts.

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

Fastigheten är komponentindelad enligt K3-regelverket.

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	3 750 096	3 571 644
Hyror, bostäder	4 800	4 800
Hyror, garage	81 600	73 569
Hyror, p-platser	107 275	61 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 200	-1 098
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-1 900
Summa nettoomsättning	3 938 171	3 708 415

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	24 699	20 007
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Övriga rörelseintäkter	-4 979	2 315
Försäkringsersättningar	60 661	0
Summa övriga rörelseintäkter	80 378	22 317

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-216 830	-237 471
Reparationer	-247 758	-246 491
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 851	-150 711
Arrendeavgifter	-20 511	-5 128
Samfällighetsavgifter	0	-15 383
Försäkringspremier	-51 521	-50 311
Kabel- och digital-TV	-61 014	-75 926
Återbäring från Riksbyggen	9 200	7 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 626	-11 573
Serviceavtal	-33 194	-28 958
Obligatoriska besiktningar	-105 930	-109 607
Snö- och halkbekämpning	-38 496	-41 048
Förbrukningsinventarier	-36 190	-23 838
Vatten	-124 579	-115 163
Fastighetsel	-241 573	-135 941
Uppvärmning	-291 199	-326 131
Sophantering och återvinning	-68 771	-47 864
Förvaltningsarvode drift	-394 538	-417 475
Summa driftskostnader	-2 091 381	-2 031 519

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-215 348	-215 348
Hyra inventarier & verktyg	-5 978	-3 965
IT-kostnader	-6 909	-17 330
Företagsförsäkringar	0	-100
Arvode, yrkesrevisorer	-16 750	-24 313
Övriga förvaltningskostnader	-33 653	-11 200
Kreditupplysningar	-1 998	-732
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 344	-11 645
Kontorsmateriel	-3 279	-13 563
Telefon och porto	-5 066	-4 641
Medlems- och föreningsavgifter	-3 510	-3 510
Konsultarvoden	0	-3 172
Bankkostnader	-2 560	-2 057
Övriga externa kostnader	-6 299	-969
Summa övriga externa kostnader	-312 694	-312 545

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-52 652	-20 040
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-30 060
Övriga personalkostnader, utbildning	-8 500	0
Sociala kostnader	-4 910	-4 774
Summa personalkostnader	-66 062	-54 874

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-692 222	-384 817
Avskrivning Installationer	-25 184	-25 184
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-717 406	-410 001

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	7 776	7 776
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 776	7 776

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 439	1 475
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 172	0
Övriga ränteintäkter	10	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 621	1 475

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-458 972	-427 124
Övriga räntekostnader	-388	0
Övriga finansiella kostnader	-31 159	-31 691
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-490 520	-458 815

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 740 253	54 740 253
Mark	1 320 800	1 320 800
	56 061 053	56 061 053
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 061 053	56 061 053

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-19 341 657	-18 959 840
	-19 341 657	-18 959 840

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-692 222	-384 817
	-692 222	-384 817

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-20 033 878	-19 344 657
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	34 706 374	35 398 596
Mark	1 320 800	1 320 800

Taxeringsvärden

Bostäder	65 767 000	56 367 000
Lokaler	763 000	834 000

Totalt taxeringsvärde

	66 530 000	57 201 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 623 000</i>	<i>37 602 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 907 000</i>	<i>19 599 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	733 042	22 542
	733 042	22 542
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	733 042	733 042
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-48 425	-23 241
	-48 425	-23 241
Årets avskrivningar		
Installationer	-25 184	-25 184
	-25 184	-25 184
Accumulerade avskrivningar		
Installationer	-73 609	-48 425
	-73 609	-48 425
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-73 609	-48 425
Restvärde enligt plan vid årets slut	659 434	684 617

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Byte av tak, montering av solceller	7 290 000	0
Vid årets slut	7 290 000	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
162 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening å 500 kr	81 000	81 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	81 000	81 000

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8 305	8 295
Summa övriga fordringar	8 305	8 295

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 704	51 521
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	143 162
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 310	23 157
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 014	217 939

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	496 544	493 252
Transaktionskonto	4 256 762	1 730 352
Summa kassa och bank	4 753 306	2 223 604

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	38 739 226	31 229 226
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-280 000	-280 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 790 000	
Långfristig skuld vid årets slut	30 669 226	30 949 226

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,26%	2023-02-28	0,00	3 800 000,00	0,00	3 800 000,00
SWEDBANK	2,83%	2023-06-28	0,00	4 000 000,00	10 000,00	3 990 000,00
SWEDBANK	2,05%	2024-05-24	10 190 000,00	0,00	140 000,00	10 050 000,00
SWEDBANK	0,92%	2026-06-17	10 539 226,00	0,00	140 000,00	10 399 226,00
SWEDBANK	0,99%	2027-06-23	10 500 000,00	0,00	0,00	10 500 000,00
Summa			31 229 226,00	7 800 000,00	290 000,00	38 739 226,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 280 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2023 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med regelverket. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificerats som kortfristig skuld.

Av de långfristiga skulderna ska 20 899 tkr omförhandlas mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	14 441	13 321
Summa skatteskulder	14 441	13 321

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	2 550	1 849
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Summa övriga skulder	2 550	1 849

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	54 954	20 138
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	48 537	31 750
Upplupna elkostnader	62 740	16 427
Upplupna värmekostnader	49 588	50 674
Upplupna revisionsarvoden	5 000	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	38 496	28 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	338
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	357 915	356 866
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	637 230	505 106

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	50 466 000	50 466 000

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 2023-05-04
Ort och datum

Anette Hjortsberg
Anette Hjortsberg

Bodil Strömberg
Bodil Strömberg

Ann Olsson
Ann Olsson

Peder Andersen
Peder Andersen

Berit Näckmark
Berit Näckmark

Magnus Jansson
Magnus Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2023-05-04

KPMG AB

Per Jacobsson
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf St Clemens 55 +, org. nr 716439-3337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf St Clemens 55 + 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 utlyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. 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.

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 Brf St Clemens 55 + 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 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

4/5-2023

KPMG AB

Helsingborg

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

