

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 41
Org nr: 716407-2071

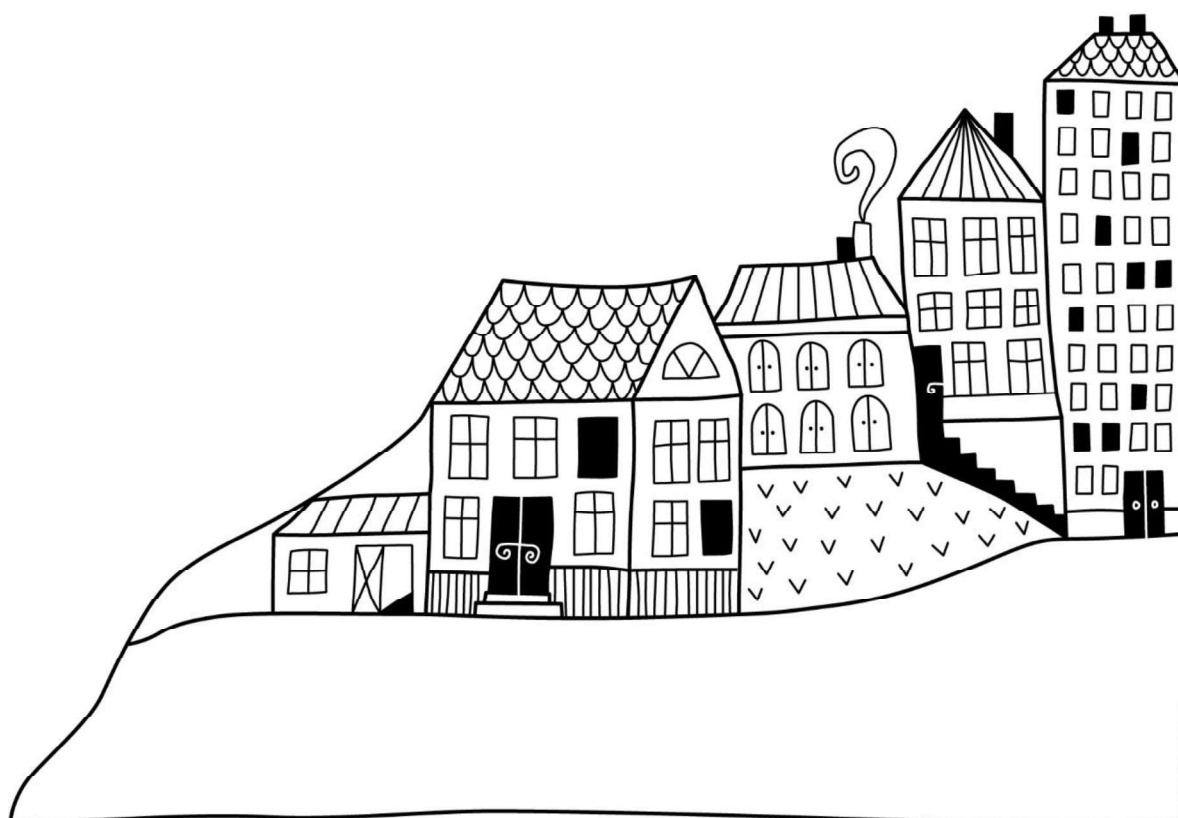
2023-09-01 – 2024-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 41 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-11-16. Nuvarande stadgar registrerades 2024-04-24.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev ett underskott på 611 368 kr. Föreningens driftskostnader har minskat men exempelvis räntekostnaderna har ökat. Även avskrivningarna har ökat i och med föreningens övergång till redovisning enl. K3-regelverk under verksamhetsåret.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 090 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 478 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fönstersmygen 2 & 3 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 80 st. lägenheter taxerade som småhus, en uthyrningslokal samt en föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Fyrhögagatan 1 - 89 samt 2 - 72 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	38
4 rum och kök	30



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	80
Antal p-platser	28

Total tomtarea 38 694 m²

Bostäder bostadsrätt 7 030 m²

Total bostadsarea 7 030 m²

Lokaler hyresrätt 15 m²

Total lokalarea 15 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 15 m²

Årets taxeringsvärde 102 114 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 89 114 000 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 & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling & fastighetsservice
Telia	Bredband & TV
Gas & Oljeservice i Bjuv AB	Service gaspannor
Brunata AB	Vattenavläsning & vattendebitering
Öresundskraft	El
NSR	Sophämtning
NSVA	Vatten



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 149 tkr och planerat underhåll för 1 108 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av gaspannor i alla lägenheter	2008–2012	Samtliga lägenheter 20 pannor/år
Fönsterbyte	2006-	Akutproblem åtgärdas löpande
Panelmålning på fasader	2013–2015	Samtliga småhus
Måleri- & plåtarbeten på garagebyggnaderna	2015–2016	
Husropputvändigt- fönster, dörrar och fasader	2017–2018	Fasadåtgärder fortgår
Ny gaspanna på prov i en lgh	2017–2018	
Asfaltarbete vid garage och p-platser	2017–2018	
Renovering soprum	2018–2019	
Byte gaspannor och byte låscylindrar i garageportar	2018–2019	
Byte fönster, ytterdörrar samt staket/skärmväggar	2018–2019	
Byte av ventilationsaggregat	2021–2022	
Byte av gaspannor	2021–2022	
Byte av lås i pannrum	2021–2022	
Byte av dörrar och fönster	2021–2022	
Tömning av samlingsbrunnar	2021–2022	
Gaspannor och ventilationsaggregat	2022–2023	
Målning utvändigt samt montage av fönster och dörrar	2022–2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Div. underhåll rörande ventilationen	343 045
Byte av rötskadade brädor samt montage av altandörrar	138 402
Byte/renovering av plank	301 266
Rörligt arvode	325 688



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Lundgren	Ordförande	2025
Frida Alkehag	Sekreterare	2024
Susanne Arveborn Norbeck	Ledamot	2024
Peter Viström	Ledamot	2025
Rigmor Hellström	Ledamot	2025
Christer Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johannes Petersen von Fyren	Suppleant	2024
Nicole Gullberg	Suppleant	2024
Emil Mollestam	Suppleant Riksbyggen	Avgått

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2024
Josefine Knudsen	Förtroendevald revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över från att redovisa enligt K2-regelverk till att redovisa enligt K3-regelverk.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-02-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 019 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

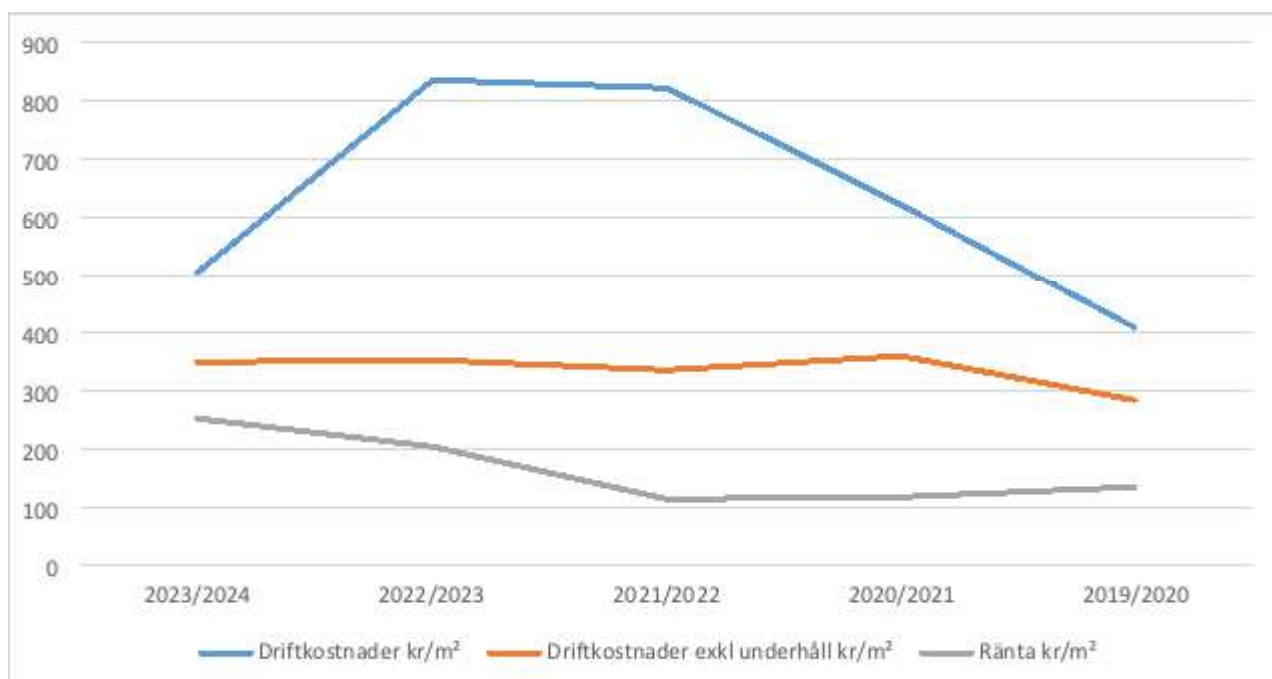


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	7 326	6 807	6 393	6 372	6 269
Resultat efter finansiella poster*	-611	-1 557	-1 153	139	1 420
Årets resultat	-611	-1 557	-1 153	139	1 420
Balansomslutning	60 341	61 812	65 279	66 161	66 633
Soliditet %*	8	9	11	12	12
Likviditet %	4	2	12	20	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 033	959	900	897	883
Driftkostnader kr/kvm	504	834	819	619	406
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	347	352	334	358	280
Energikostnad kr/kvm*	55	51	44	45	39
Sparande kr/kvm*	367	334	394	372	419
Ränta kr/kvm	250	201	112	117	133
Skuldsättning kr/kvm*	7 789	7 882	7 986	8 128	8 249
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 812	7 904	8 009	8 151	8 272
Räntekänslighet %*	7,6	8,2	8,9	9,1	9,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 422 004	0	0	2 069 392	-1 581 575	-1 557 242
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 557 242	1 557 242
Reservering underhållsfond				855 000	-855 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 108 401	1 108 401	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-611 368
Vid årets slut	6 422 004	0	0	1 815 991	-2 885 416	-611 368

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 138 816
Årets resultat	-611 368
Årets fondreservering enligt stadgarna	-855 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 108 401
Summa	-3 496 784

Styrelsen föreslår följande behandling av
den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 496 784**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 325 644	6 807 461
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 949	57 029
Summa rörelseintäkter		7 371 593	6 864 490
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 555 306	-5 877 660
Övriga externa kostnader	Not 5	-424 501	-454 808
Personalkostnader	Not 6	-105 878	-116 765
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 089 506	-515 084
Summa rörelsekostnader		-6 175 190	-6 964 317
Rörelseresultat		1 196 403	-99 827
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 809	17 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 809 580	-1 477 588
Summa finansiella poster		-1 807 771	-1 457 415
Resultat efter finansiella poster		-611 368	-1 557 242
Årets resultat		-611 368	-1 557 242



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	58 860 395	60 942 109
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	103 239	111 031
Summa materiella anläggningstillgångar		58 963 634	61 053 139
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		59 083 634	61 173 139
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	52 515	9 954
Övriga fordringar	Not 15	22 816	106 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	162 988	121 703
Summa kortfristiga fordringar		238 319	238 210
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 018 800	400 524
Summa kassa och bank		1 018 800	400 524
Summa omsättningstillgångar		1 257 119	638 734
Summa tillgångar		60 340 753	61 811 873



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 422 004	6 422 004
Fond för yttre underhåll	1 815 991	2 069 392
Summa bundet eget kapital	8 237 995	8 491 396
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 885 416	-1 581 575
Årets resultat	-611 368	-1 557 242
Summa fritt eget kapital	-3 496 784	-3 138 816
Summa eget kapital	4 741 211	5 352 580
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 639 405
Summa långfristiga skulder	26 639 405	27 576 874
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 276 906
Leverantörsskulder	Not 19	5 527
Skatteskulder	Not 20	75 646
Övriga skulder	Not 21	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	601 990
Summa kortfristiga skulder	28 960 136	28 882 420
Summa eget kapital och skulder	60 340 753	61 811 873



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 196 403	−99 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 089 506	515 084
	3 285 908	415 257
Erhållen ränta	4 425	18 519
Erlagd ränta	−1 885 907	−1 412 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 404 426	−978 318
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−2 725	210 302
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−133 426	−1 238 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 268 276	−2 006 076
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	−116 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	−116 875
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−650 000	−737 500
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−650 000	−737 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	618 276	−2 860 451
Likvida medel vid årets början	400 524	3 260 975
Likvida medel vid årets slut	1 018 800	400 524
Kassa och Bank BR	1 018 800	400 524



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Anskaffningsår
Entrépartier	Linjär	36	2001
Elinstallationer	Linjär	38	1992
Fasad	Linjär	32	1999
Fönster	Linjär	43	1995
Byggnad inre ytskikt	Linjär	24	2015
Byggnadsinventarier	Linjär	13	2015
Stomme	Linjär	120	1990
Tak	Linjär	37	1994
Ventilation	Linjär	19	2022
Värmesystem	Linjär	20	2012
Installationer – Vattenmätare	Linjär	5	2017
Installationer – Pollare	Linjär	15	2023

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 161 784	6 641 174
Hyror, lokaler	26 172	26 624
Hyror, p-platser	58 800	58 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 200	-18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-68
Vattenavgifter	102 088	98 931
Summa nettoomsättning	7 325 644	6 807 461

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	33 815	26 635
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Återvunna fordringar	10 610	12 490
Övriga rörelseintäkter	1 530	17 904
Summa övriga rörelseintäkter	45 949	57 029

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-1 108 401	-3 395 769
Reparationer	-149 258	-208 616
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-727 605	-658 965
Försäkringspremier	-123 296	-104 906
Kabel- och digital-TV	-173 225	-283 157
Återbäring från Riksbyggen	1 200	9 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-76 333	-15 496
Serviceavtal	-102 565	-100 242
Obligatoriska besiktningar	-3 375	-7 112
Bevakningskostnader	0	-20 015
Snö- och halkbekämpning	-55 995	-54 250
Statuskontroll	-55 863	-41 671
Förbrukningsinventarier	-34 185	-47 974
Fordons- och maskinkostnader	-1 021	-6 349
Vatten	-324 248	-278 531
Fastighetsel	-61 767	-78 357
Sophantering och återvinning	-132 389	-163 849
Förvaltningsarvode drift	-426 979	-421 902
Summa driftskostnader	-3 555 306	-5 877 660



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-319 691	-342 362
Resekostnader	-162	0
IT-kostnader	0	-999
Arvode, yrkesrevisorer	-18 625	-18 875
Övriga förvaltningskostnader	-42 492	-19 143
Kreditupplysningar	-1 674	-1 752
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 163	-24 339
Kontorsmateriel	-7 095	-6 400
Telefon och porto	-2 871	-1 124
Medlems- och föreningsavgifter	-7 190	-14 750
Bankkostnader	-4 216	-2 728
Övriga externa kostnader	-13 324	-22 336
Summa övriga externa kostnader	-424 501	-454 808

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-76 000	-74 298
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 200	-11 900
Övriga kostnadsersättningar	-962	0
Övriga personalkostnader	-4 250	-3 950
Sociala kostnader	-22 466	-26 617
Summa personalkostnader	-105 878	-116 765

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 081 714	-509 240
Avskrivning Installationer	-7 792	-5 844
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 089 506	-515 084

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 400
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 400



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	559	5 874
Ränteintäkter från likviditetsplacering	675	10 733
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	575	115
Övriga ränteintäkter	0	1 052
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 809	17 773



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 759 149	-1 420 193
Övriga räntekostnader	-2 726	0
Övriga finansiella kostnader	-47 705	-57 395
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 809 580	-1 477 588

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	62 084 785	62 084 785
Mark	15 120 000	15 120 000
 Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	-62 084 785	0
Byggnad	62 084 785	0
	77 204 785	77 204 785
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 204 785	77 204 785

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 262 677	-15 753 437
 Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	-16 262 677	0
Byggnad	16 262 677	0
	-16 262 677	-15 753 437

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 081 714	-509 240
	-2 081 714	-509 240

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	58 860 395	60 942 109
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	43 740 395	45 822 109
Mark	15 120 000	15 120 000

Taxeringsvärden

Småhus	48 513 000	89 114 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	102 114 000	89 114 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 674 000</i>	<i>59 274 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 440 000</i>	<i>29 840 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Installationer	199 375	82 500
	199 375	82 500
Årets anskaffningar		
Installationer, pollare	0	116 875
	0	116 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	199 375	199 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-88 344	-82 500
	-88 344	-82 500
Årets avskrivningar		
Installationer, pollare	-7 143	-5 844
	-7 143	-5 844
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-95 487	-88 344
	-95 487	-88 344
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-95 487	-88 344
Restvärde enligt plan vid årets slut	103 888	111 031
Varav		
Installationer, pollare	103 888	111 031

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	120 000	120 000
Summa andra långfristiga fordringar	120 000	120 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	42 515	-46
Kundfordringar	10 000	10 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	52 515	9 954



Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	22 816	106 553
Summa övriga fordringar	22 816	106 553

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	828	3 444
Förutbetalda försäkringspremier	43 517	36 262
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 041	53 968
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 645	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 957	28 028
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 988	121 703

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	3 491	153
Transaktionskonto	1 015 309	400 371
Summa kassa och bank	1 018 800	400 524

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	54 916 311	55 566 311
Nästa års amortering	−650 000	−287 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−27 626 906	−27 989 437
Långfristig skuld vid årets slut	26 639 405	27 576 874

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,87%	2023-12-28	10 259 000,00	−10 259 000,00	0,00	0,00
SBAB		2024-05-20	8 608 968,00	−8 496 468,00	112 500,00	0,00
SBAB	3,70%	2024-11-12	10 108 969,00	0,00	0,00	10 108 969,00
SBAB	4,05%	2025-05-20	0,00	8 496 468,00	37 500,00	8 458 968,00
SBAB	0,87%	2025-08-15	9 258 969,00	0,00	200 000,00	9 058 969,00
SBAB	4,54%	2026-07-14	8 496 468,00	0,00	0,00	8 496 468,00
SBAB	4,10%	2026-11-17	8 833 969,00	0,00	300 000,00	8 533 969,00
SBAB	3,28%	2026-11-17	0,00	10 259 000,00	0,00	10 259 000,00
Summa			55 566 343,00	0,00	650 000,00	54 916 343,00

*Senast kända räntesatser



De tre lånen som ska omförhandlas nästkommande år samt amortering under kommande år uppgår till 27 626 906 kr. Varav 650 000 kr avser framtida amorteringar och resterande del lån som omförhandlas under kommande räkenskapsår, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	5 428	6 771
Ej reskontraförda leverantörsskulder	99	1 290
Summa leverantörsskulder	5 527	8 061

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	75 646	198 610
Summa skatteskulder	75 646	198 610

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	7	5
Clearing	60	6 662
Summa övriga skulder	67	6 667

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	0	76 327
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 970	14 650
Upplupna elkostnader	2 971	5 476
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 077
Upplupna revisionsarvoden	17 750	17 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 835
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	548 425	536 530
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	601 990	679 645

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	73 437 000	73 437 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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

Stefan Lundgren
Ordförande

Frida Alkehag
Ledamot

Susanne Arveborn Norbeck
Ledamot

Peter Viström
Ledamot

Rigmor Hellström
Ledamot

Christer Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Josefine Knudsen
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 41
Org.nr 716407–2071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 41 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 2024-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 41 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Josefine Knudsen
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557532741267

Document

Årsredovisning & revisionsberättelse 2023-2024

Main document

28 pages

Initiated on 2024-11-27 13:17:30 CET (+0100) by Emil Mollestam (EM)

Finalised on 2024-12-04 22:07:37 CET (+0100)

Initiator

Emil Mollestam (EM)

Riksbyggen

emil.mollestam@riksbyggen.se

Signatories

Stefan Lundgren (SL)

stefan@retailsenses.se



The name returned by Swedish BankID was "Stefan Lundgren"

Signed 2024-11-27 19:19:39 CET (+0100)

Frida Alkehag (FA)

fridaalkehag@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FRIDA ELLINOR MARIA ALKEHAG"

Signed 2024-11-28 00:10:45 CET (+0100)

Peter Viström (PV)

wistroms@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER VISTRÖM"

Signed 2024-12-04 08:31:46 CET (+0100)

Susanne Arveborn-Norbeck (SA)

luppenotta@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "SUSANNE ARVEBORN NORBECK"

Signed 2024-11-27 21:27:56 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557532741267

Rigmor Hellström (RH)
fimpen.hellstrom@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "RIGMOR
ASTRID BARBRO S HELLSTRÖM"
Signed 2024-11-28 12:07:03 CET (+0100)*

Christer Svensson (CS)
christer.svensson@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "Christer
Roland Svensson"
Signed 2024-11-27 13:28:03 CET (+0100)*

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
ben.heidari@fineasity.se



*The name returned by Swedish BankID was "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signed 2024-12-04 22:07:37 CET (+0100)*

Josefine Knudsen (JK)
josefine@mailaren.se



*The name returned by Swedish BankID was "JOSEFINE
KNUDSEN"
Signed 2024-12-04 18:53:58 CET (+0100)*

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

