

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Helsingborgshus nr 41  
Org nr: 716407-2071

2022-09-01 – 2023-08-31



## Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 41 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 9 500 kronor i återbäring samt 2 400 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr  
41 får härmed upprätta årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

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 2019-03-29.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev ett underskott på 1 557 242 kr.

Årets förlust beror till stor del på räntekostnader som har ökat från föregående år med ungefär 552 tkr. Även de taxebundna kostnaderna, el, vatten och sophämtning, har ökat under det gångna räkenskapsåret. Föreningen har dock haft något lägre underhållskostnader under året.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 515 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 042 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 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	7 030 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 030 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	15 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	15 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 15 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	89 114 000 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 förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Fastighetsservice
Telia	Kabel-TV
Gas & Oljeservice i Bjuv AB	Service gaspannor
Brunata AB	Vattenavläsning & vattendebitering
Securitas	Larm
Öresundskraft	El, gas
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 209 tkr och planerat underhåll för 3 396 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 132 miljoner kronor för de närmaste 50 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 2 640 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 364 tkr. Föreningens underhållsfond hade vid räkenskapsårets utgång ett saldo på 3 101 tkr. Kommande åtgärder kommer att anpassas till föreningens ekonomi och troligtvis fördelas arbetet på ett antal år.

**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	
Huskropputvändigt- 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	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gaspannor och ventilationsaggregat	2 375 741
Målning utvändigt samt montage av fönster och dörrar	672 528
Riksbyggen rörligt arvode	347 500



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>
Stefan Lundgren	Ordförande	2023
Frida Alkehag	Sekreterare	2024
Susanne Norbeck	Ledamot	2024
Philip Ekelund	Ledamot Riksbyggen	Avgått

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johannes Petersen von Fyren	Suppleant	2023
Peter Viström	Suppleant	2024
Christer Svensson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG	Auktoriserad revisor	2023
Martin Hjort	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Linus Norén	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från och med 2024-02-01.

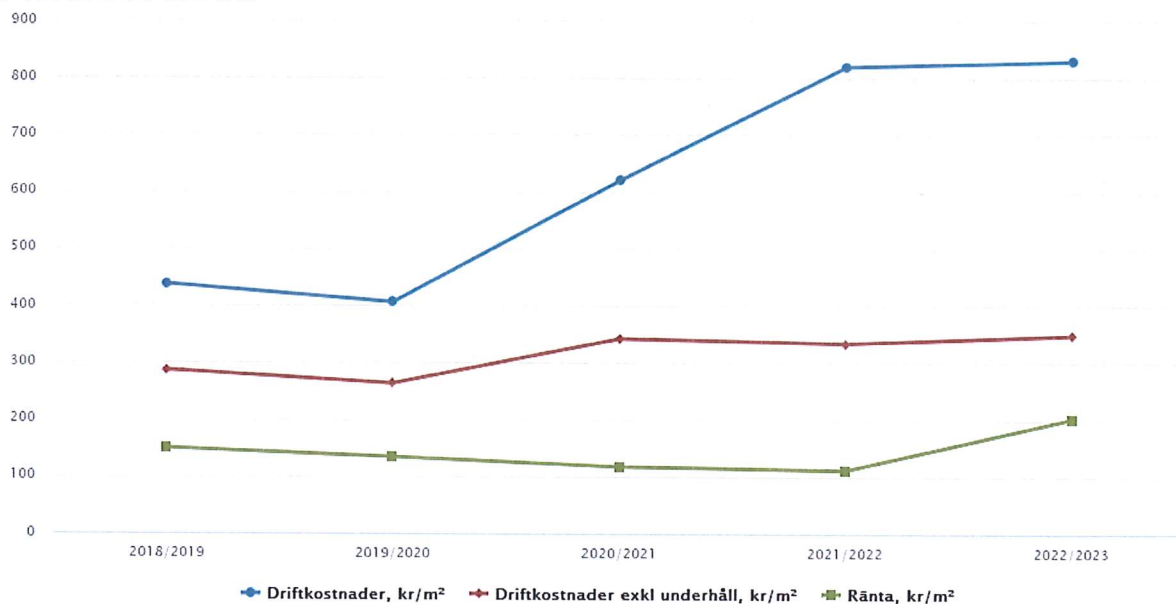
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 945 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 807	6 393	6 371	6 269	6 095
Resultat efter finansiella poster	-1 557	-1 142	-1 153	0	0
Årets resultat	-1 557	-1 142	-1 153	1 420	964
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	336	301	284	284	284
Balansomslutning	61 812	65 279	66 157	66 633	65 861
Soliditet %	9	11	12	12	10
Likviditet %	2	12	11	13	14
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	945	886	881	867	846
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	834	820	620	406	437
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	352	334	342	263	286
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	202	111	117	134	149
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	294	440	624	658	518
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 904	7 992	8 134	8 255	8 375

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 422 004	0	0	3 101 161	-1 460 208	-1 153 136
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 153 136	1 153 136
Reservering underhållsfond				2 364 000	-2 364 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 395 769	3 395 769	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-1 557 242
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 422 004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 069 392</b>	<b>-1 581 575</b>	<b>-1 557 242</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 613 344
Årets resultat	-1 557 242
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 364 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 395 769
<b>Summa</b>	<b>-3 138 816</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 138 816**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 807 461	6 392 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 029	50 452
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 864 490</b>	<b>6 443 307</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 877 660	-5 775 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-454 808	-358 872
Personalkostnader	Not 6	-116 765	-119 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-515 084	-509 240
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 964 317</b>	<b>-6 762 634</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-99 827</b>	<b>-319 328</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 400	11 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 773	3 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 477 588	-849 015
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 457 415</b>	<b>-833 808</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 557 242</b>	<b>-1 153 136</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 557 242</b>	<b>-1 153 136</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	60 942 109	61 451 348
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	111 031	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 053 139</b>	<b>61 451 348</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	120 000	120 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 173 139</b>	<b>61 571 348</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 954	9 915
Övriga fordringar	Not 14	106 553	276 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	121 703	160 930
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>238 210</b>	<b>446 857</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	400 524	3 260 975
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>400 524</b>	<b>3 260 975</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>638 734</b>	<b>3 707 832</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>61 811 873</b>	<b>65 279 180</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 422 004	6 422 004
Fond för yttre underhåll		2 069 392	3 101 161
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 491 396</b>	<b>9 523 165</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 581 575	-1 460 208
Årets resultat		-1 557 242	-1 153 136
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 138 816</b>	<b>-2 613 344</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 352 580</b>	<b>6 909 821</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 576 874	26 801 874
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 576 874</b>	<b>26 801 874</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 989 437	29 501 937
Leverantörsskulder	Not 18	8 061	362 322
Skatteskulder	Not 19	198 610	390 319
Övriga skulder	Not 20	6 667	21 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	679 645	1 291 091
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 882 420</b>	<b>31 567 485</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>61 811 873</b>	<b>65 279 180</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	124
Installationer, vattenmätare	Linjär	5
Installationer, pollare	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 641 174	6 226 024
Hyror, lokaler	26 624	25 966
Hyror, p-platser	58 800	58 625
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 000	-18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-68	0
Vattenavgifter	98 931	100 240
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 807 461</b>	<b>6 392 855</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	26 635	14 859
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Återvunna fordringar	12 490	1 590
Övriga rörelseintäkter	17 904	34 006
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>57 029</b>	<b>50 452</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-3 395 769	-3 420 160
Reparationer	-208 616	-198 078
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-658 965	-646 575
Försäkringspremier	-104 906	-96 132
Kabel- och digital-TV	-283 157	-268 435
Återbäring från Riksbyggen	9 500	10 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 496	-10 070
Serviceavtal	-100 242	-16 957
Obligatoriska besiktningar	-7 112	-2 213
Bevakningskostnader	-20 015	-57 962
Snö- och halkbekämpning	-54 250	-30 100
Statuskontroll	-41 671	-40 375
Förbrukningsinventarier	-47 974	-48 268
Fordons- och maskinkostnader	-6 349	-6 439
Vatten	-278 531	-245 264
Fastighetsel	-78 357	-63 907
Sophantering och återvinning	-163 849	-162 432
Förvaltningsarvode drift	-421 902	-472 356
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 877 660</b>	<b>-5 775 522</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-342 362	-287 510
IT-kostnader	-999	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 875	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-19 143	-2 854
Kreditupplysningar	-1 752	-1 952
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 339	-13 906
Kontorsmateriel	-6 400	0
Telefon och porto	-1 124	-7 522
Medlems- och föreningsavgifter	-14 750	-9 920
Bankkostnader	-2 728	-2 950
Övriga externa kostnader	-22 336	-17 757
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-454 808</b>	<b>-358 872</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-74 298	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 900	-10 800
Övriga kostnadsersättningar	0	-132
Övriga personalkostnader	-3 950	-11 850
Sociala kostnader	-26 617	-25 219
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-116 765</b>	<b>-119 001</b>

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-509 240	-509 240
Avskrivning Installationer	-5 844	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-515 084</b>	<b>-509 240</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 400	11 520
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 400</b>	<b>11 520</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 874	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 733	3 316
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	115	371
Övriga ränteintäkter	1 052	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17 773</b>	<b>3 686</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 420 193	-790 252
Övriga räntekostnader	0	-135
Övriga finansiella kostnader	-57 395	-58 628
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 477 588</b>	<b>-849 015</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	62 084 785	62 084 785
Mark	15 120 000	15 120 000
	<b>77 204 785</b>	<b>77 204 785</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>77 204 785</b>	<b>77 204 785</b>

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-15 753 437	-15 244 198
	<b>-15 753 437</b>	<b>-14 734 958</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-509 240	-509 240
	<b>-509 240</b>	<b>-509 240</b>

## Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>-16 262 677</b>	<b>-15 753 438</b>
--	--------------------	--------------------

## Restvärde enligt plan vid årets slut

	<b>60 942 109</b>	<b>61 451 348</b>
--	-------------------	-------------------

## Varav

Byggnader	45 822 109	46 331 348
Mark	15 120 000	15 120 000

## Taxeringsvärden

Småhus	89 114 000	89 114 000
--------	------------	------------

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>89 114 000</b>	<b>89 114 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>59 274 000</i>	<i>59 274 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 840 000</i>	<i>29 840 000</i>

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

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	82 500	82 500
	<b>82 500</b>	<b>82 500</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, pollare	116 875	0
	<b>116 875</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>199 375</b>	<b>82 500</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-82 500	-82 500
	<b>-82 500</b>	<b>-82 500</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer, pollare	-5 844	0
	<b>-5 844</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-88 344	-82 500
	<b>-88 344</b>	<b>-82 500</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-88 344</b>	<b>-82 500</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>111 031</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer, pollare	111 031	0

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Andra långfristiga fordringar	120 000	120 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skattekonto	106 553	276 012
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>106 553</b>	<b>276 012</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 444	1 789
Förutbetalda försäkringspremier	36 262	32 381
Förutbetalda driftkostnader	0	20 015
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 968	41 859
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	44 513
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 028	20 373
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>121 703</b>	<b>160 930</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	153	1 535 319
Transaktionskonto	400 371	1 725 656
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>400 524</b>	<b>3 260 975</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	55 566 343	56 303 843
Nästa års amortering	-287 500	-1 000 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 701 937	-28 501 969
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>27 576 906</b>	<b>26 801 874</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,32%	2023-09-29	8 546 468,00	-8 496 468,00	50 000,00	0,00
SBAB	2,03%	2023-11-20	9 133 969,00	0,00	300 000,00	8 833 969,00
SEB	4,32%	2023-12-28	10 259 000,00	0,00	0,00	10 259 000,00
SBAB	2,01%	2024-05-20	8 758 968,00	0,00	150 000,00	8 608 968,00
SBAB	3,70%	2024-11-12	10 146 469,00	0,00	37 500,00	10 108 969,00
SBAB	0,87%	2025-08-15	9 458 969,00	0,00	200 000,00	9 258 969,00
SBAB	4,54%	2026-07-14	0,00	8 496 468,00	0,00	8 496 468,00
<b>Summa</b>			<b>56 303 843,00</b>	<b>0,00</b>	<b>737 500,00</b>	<b>55 566 343,00</b>

\*Senast kända räntesatser

De tre lånen som ska omförhandlas nästkommande år samt amortering under kommande år uppgår till 27 989 437 kr. Varav 287 500 kr avser framtida amorteringar och resterande del lån som omförhandlas under kommande räkenskapsår, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	6 771	362 322
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 290	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>8 061</b>	<b>362 322</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	198 610	170 511
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	646 575
Debiterad preliminärskatt	0	-426 767
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>198 610</b>	<b>390 319</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	5	21 815
Clearing	6 662	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>6 667</b>	<b>21 815</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	76 327	10 832
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 650	752 791
Upplupna elkostnader	5 476	4 209
Upplupna kostnader för renhållning	4 077	0
Upplupna revisionsarvoden	17 750	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 835	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	536 530	508 134
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>679 645</b>	<b>1 291 091</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	73 437 000	73 437 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

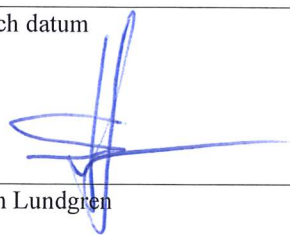
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



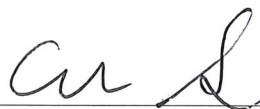
Styrelsens underskrifter

2023-11-22

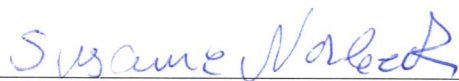
Ort och datum



Stefan Lundgren



Frida Alkehag



Susanne Norbeck

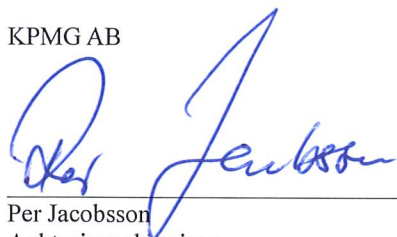


Christer Svensson

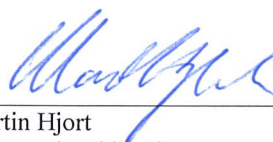
Vår revisionsberättelse har lämnats

2023-11-23

KPMG AB



Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor



Martin Hjort  
Förtroendevald revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Helsingborgshus nr 41, org. nr 716407-2071

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus nr 41 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att 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 att 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 RBF Helsingborgshus nr 41 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Övrig upplysning

Som framgår av årsredovisningen är byggnadens nyttjandeperiod enligt styrelsen bedömd till 124 år. Detta är en förhållandevis lång avskrivningstid och medför således lägre kostnader för avskrivningar än om en kortare nyttjandeperiod identifierats av styrelsen.

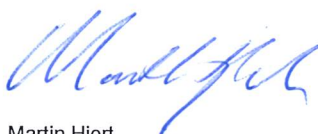
Helsingborg den 2023-11-03

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Martin Hjort

Förtroendevald revisor