

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Helsingborgshus nr 16  
Org nr: 743000-3082

2023-09-01 – 2024-08-31



---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

---

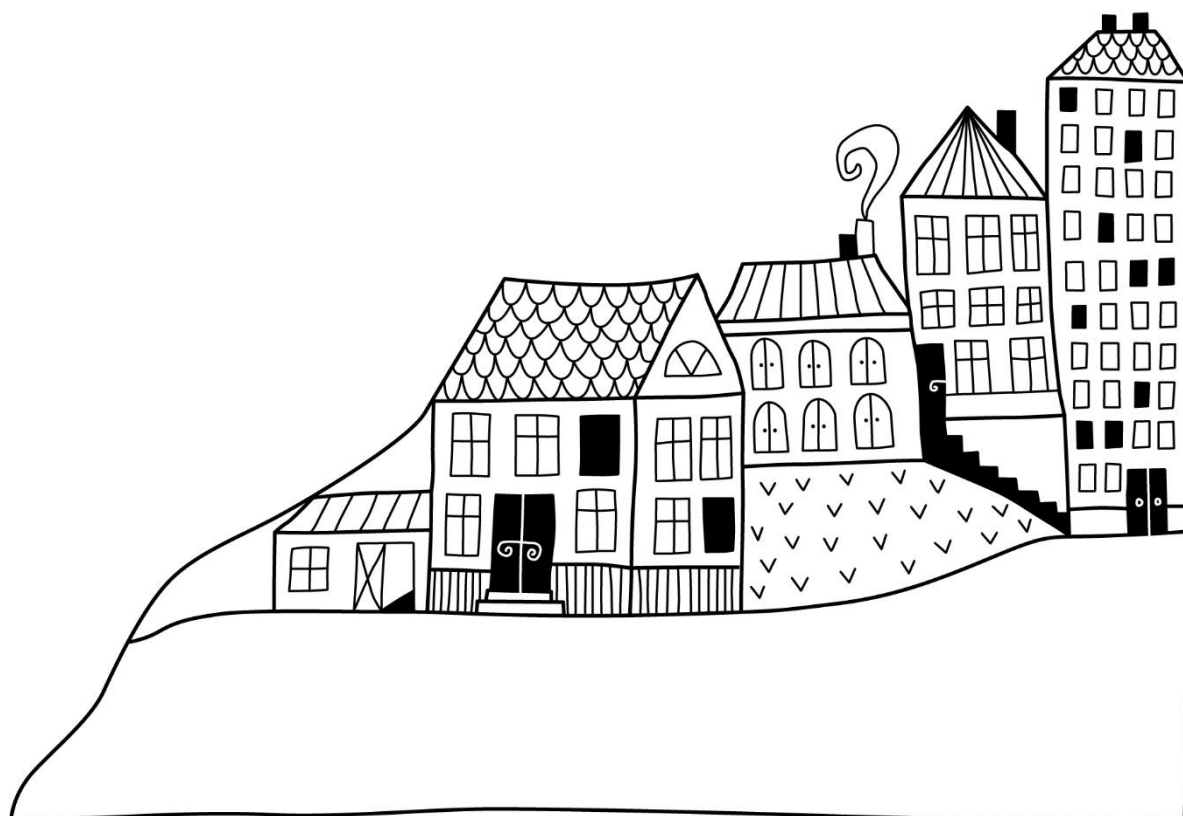
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr  
16 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 har sitt säte i Helsingborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-05-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-21. Föreningen har antagit nya stadgar på två stämmor. De nya stadgarna är vid räkenskapsårets slut inte godkända av bolagsverket och därmed inte registrerade.

Årets resultat är bättre än föregående år. Detta beror till stor del av lägre kostnader för underhåll samt att under föregående räkenskapsår hade föreningen en kostnad för konsultarbete på nästan en miljon.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 65%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 009 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 461 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har valt att flytta fram stambytet på obestämd tid.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rosengården Norra 4 och Rosengården Södra 1, 2 och 3 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 18 byggnader med 363 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Sockengatan 34-44 samt Umeågatan 2-24 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	38
2 rum och kök	102
3 rum och kök	193
4 rum och kök	30

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	19
Antal garage	198
Antal p-platser	178

Total tomtarea	61 690 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	24 738 m <sup>2</sup>
Total lokalarea (inklusive garagen)	2 845 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	337 299 tkr
Föregående års taxeringsvärde	337 299 tkr

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, 10 726 andelar á 500 kr. 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	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Luleå Energi AB	Elhandel
AVARN Security	Brandskyddsavtal
Anticimex	Skadedjursavtal
Tele 2	Telekommunikation, Kabel-TV, internet/bredband
Aimo Park AB	Parkeringsbevakning

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 284 tkr och planerat underhåll för 777 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 som ligger till grund för senast antagen budget visar på ett underhållsbehov på 1 182 tkr per år för de närmaste 50 åren. Föreningen har under året uppdaterat underhållsplanen tillsammans med förvaltaren för att ha en aktuell underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation ventilation	2018-2019	
Installationer, tryckgivare till frånluftsfläktar	2019-2020	
Huskropp utvändigt, garageportar	2019-2020	
Markytor, ombyggnad och stenläggning	2019-2020	
Kulvertbyte	2020-2021	
Relining, rörinfordring	2021-2022	
Byte tvättmaskiner	2021-2022	
Byte 14 st garageportar	2021-2022	
Byte DUC, stuprör/dagvattenbrunnar samt spolning	2021-2022	
Målningsarbeten fasad, takarbeten	2021-2022	
Byte tvättmaskin	2022-2023	
Byte trapphusarmaturer	2022-2023	
Underhållsarbete garage	2022-2023	
Dränering	2022-2023	
Tilläggsisolering vindar	2022-2023	
Byte 9 källardörrar	2022-2023	

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	19 251
Installationer	55 831
Huskropp utvändigt	152 000
Markytor	223 472
Rörligt arvode 2022-2023	326 788

Planerat underhåll	År
OVK	2024-2025
Spolning av 96 utebrunnar	2024-2025
Värme & tappvatten optimering	2024-2025
Byte av tappvattenrör Sockengatan 40-44	2024-2025
Med fortsatt optimering gårdsvis	2025-2027
Byte garageportar	2026-2027
Tvättstugerenovering / energibesparing start Umeågatan 24, 10 med fortsatt gårdsvis	2024-2026



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>
Anne Johansson	Ordförande	2025
Marie Bolin	Sekreterare	2026
Carina Svensson	Vice ordförande	2025
Dzenita Karisik	Ledamot	2025
Lars Lönn	Ledamot	2026
Pia Ecke	Ledamot	2026
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ali Harb	Suppleant	2026
Andreas Olsson	Suppleant	2026
Daniel Sjödahl	Suppleant	2025
Maarika Paju	Suppleant	2026
Nada Gataric	Suppleant	2025
Zara Nadarevic	Suppleant	2025
Christer Svensson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Per Jacobsson	Auktoriserad revisor
Arijana Tabakovic	Förtroendevald revisor

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>
Zekerijah Alimanovic	Förtroendevald revisorssuppleant

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan Sjöberg (sammankallande)	2025
Jan Söderberg	2025
Anneli Pahlsson	2025

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 453 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 455 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-09-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 832 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)



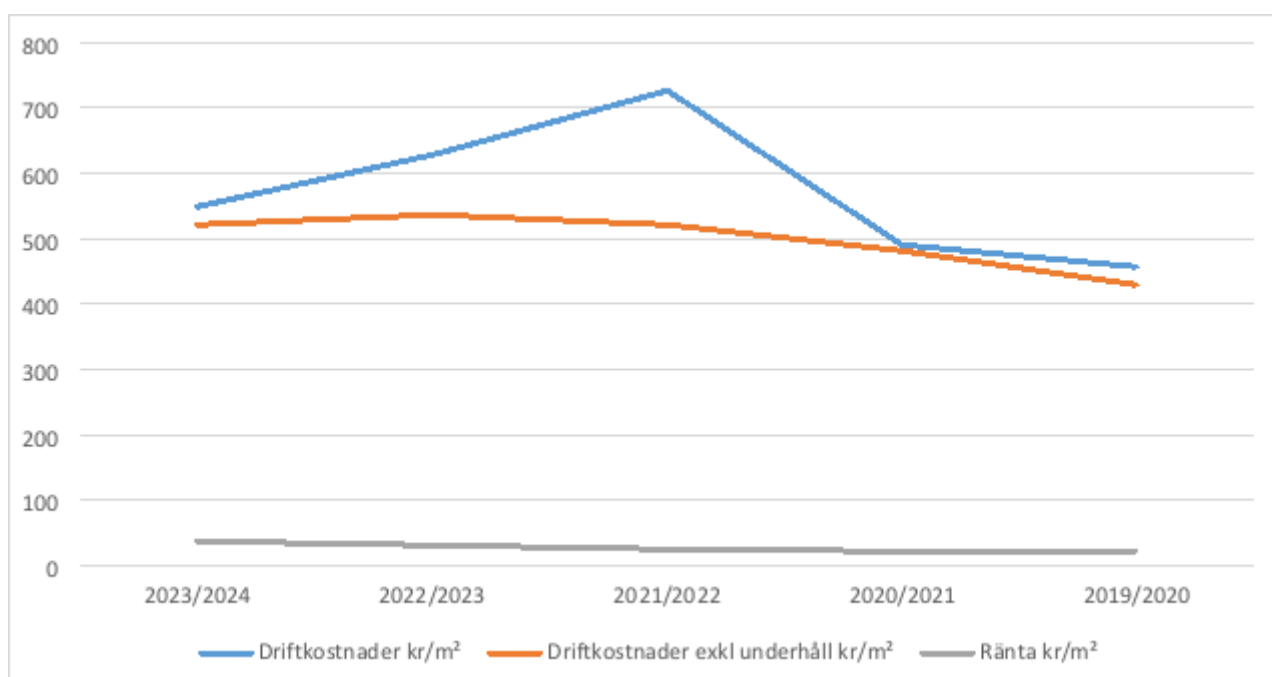


# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	21 146	19 256	18 678	18 463	18 063
Rörelsens intäkter	23 007	21 318	20 823	20 698	19 689
Resultat efter finansiella poster*	3 452	-1 056	-2 571	3 674	2 457
Resultat exkl avskrivningar	5 461	968	-608	5 632	5 106
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	4 279	-214	-1 730	4 510	4 162
Balansomslutning	76 817	75 960	73 939	75 664	62 465
Årets kassaflöde	2 150	2 987	-13 077	-1 517	-296
Soliditet %*	40	36	38	41	43
Likviditet %	65	26	24	132	142
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	93	92	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,7	0,8	0,9	1,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	882	757	735	720	700
Driftkostnader kr/kvm	548	602	697	470	438
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	519	535	519	480	430
Energikostnad kr/kvm*	192	182	167	169	150
Underhållsfond kr/kvm	15	0	0	72	38
Reservering till underhållsfond kr/kvm	45	45	42	42	36
Sparande kr/kvm*	226	128	182	225	226
Ränta kr/kvm	37	29	23	20	21
Skuldsättning kr/kvm*	1 574	1 631	1 563	1 488	1 151
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 755	1 819	1 742	1 659	1 283
Räntekänslighet %*	2,0	2,3	2,2	2,2	1,7

\* 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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 159 811	0	25 915 341	-1 055 684
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 055 684	1 055 684
Reservering underhållsfond		1 182 000	-1 182 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-777 342	777 342	
Årets resultat				3 451 758
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 159 811</b>	<b>404 658</b>	<b>24 454 999</b>	<b>3 451 758</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	24 859 657
Årets resultat	3 451 758
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 182 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	777 342
<b>Summa</b>	<b>27 906 757</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **27 906 757**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	21 146 459	19 255 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 860 592	2 062 761
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>23 007 051</b>	<b>21 318 372</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-14 537 618	-16 608 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 645 134	-2 534 326
Personalkostnader	Not 6	-478 368	-479 512
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 009 400	-2 023 230
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 670 520</b>	<b>-21 645 617</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 336 531</b>	<b>-327 244</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	107 260
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	102 200	24 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-986 973	-859 796
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-884 773</b>	<b>-728 440</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 451 758</b>	<b>-1 055 684</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 451 758</b>	<b>-1 055 684</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	60 968 536	62 295 171
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 121 867	2 205 035
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 090 403</b>	<b>64 500 206</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	5 363 000	5 363 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 363 000</b>	<b>5 363 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 453 403</b>	<b>69 863 206</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	11 548	0
Övriga fordringar	Not 15	4 098	4 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	816 802	712 099
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>832 448</b>	<b>716 624</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	7 530 973	5 380 561
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 530 973</b>	<b>5 380 561</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 363 421</b>	<b>6 097 185</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>76 816 824</b>	<b>75 960 392</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	2 159 811	2 159 811	
Fond för yttre underhåll	404 658	0	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>2 564 469</strong>	<strong>2 159 811</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	24 454 999	25 915 341	
Årets resultat	3 451 758	-1 055 684	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>27 906 757</strong>	<strong>24 859 657</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>30 471 226</strong>	<strong>27 019 468</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	32 625 000	25 400 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>32 625 000</strong>	<strong>25 400 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 800 000	19 600 000
Leverantörsskulder	Not 19	182 610	305 567
Skatteskulder	Not 20	49 192	67 735
Övriga skulder	Not 21	79 371	73 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 609 426	3 494 340
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>12 820 599</strong>	<strong>23 540 924</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>76 816 824</strong>	<strong>75 960 392</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	4 336 531	-327 244
Avskrivningar	2 009 400	2 023 230
	<b>6 345 931</b>	<b>1 695 986</b>
Erhållen ränta	48 959	129 070
Erlagd ränta	-958 408	-823 051
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 436 482</b>	<b>1 002 005</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-62 583	-47 300
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 048 891	1 140 796
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 325 008</b>	<b>2 095 501</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-457 346	-1 510 653
Investeringar i inventarier	-142 250	-1 873 255
Investeringar i pågående byggnation		2 375 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-599 596</b>	<b>-1 008 908</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 575 000	-1 100 000
Upptagna lån	0	3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 575 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	2 150 412	2 986 586
Likvida medel vid årets början	5 380 561	2 393 975
Likvida medel vid årets slut	7 530 973	5 380 561
Kassa och Bank BR	7 530 973	5 380 561



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

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	20 594 094	18 722 002
Hyror, lokaler	60 600	60 600
Hyror, garage	596 380	596 830
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-295
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28 280	-29 397
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-79 800	-95 725
Rabatter	0	-24
Elavgifter	3 465	1 620
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>21 146 459</b>	<b>19 255 611</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga lokalintäkter	21 437	16 940
Balkonginglasning	1 231 920	1 232 215
Övriga ersättningar	190 624	133 129
Övriga sidointäkter	194 357	180 820
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-11
Erhållna statliga bidrag	0	204 871
Övriga rörelseintäkter	88 045	294 797
Försäkringsersättningar	134 205	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 860 592</b>	<b>2 062 761</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-777 342	-2 430 439
Reparationer	-1 283 818	-2 176 851
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-664 680	-649 797
Försäkringspremier	-434 388	-369 596
Kabel- och digital-TV	-727 459	-699 714
Återbäring från Riksbyggen	7 100	57 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-146 090	-47 689
Serviceavtal	-79 172	-80 102
Obligatoriska besiktningar	-10 125	-11 616
Bevakningskostnader	-38 853	-36 222
Snö- och halkbekämpning	-156 161	-125 333
Statuskontroll	-156 121	-158 921
Förbrukningsinventarier	-22 907	-41 602
Fordons- och maskinkostnader	-93	0
Vatten	-1 395 356	-1 114 511
Fastighetsel	-781 921	-800 997
Uppvärmning	-3 117 172	-2 918 434
Sophantering och återvinning	-295 706	-382 482
Förvaltningsarvode drift	-4 457 356	-4 622 143
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-14 537 618</b>	<b>-16 608 549</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 392 569	-1 393 692
Hyra inventarier & verktyg	-17 443	-21 894
Resekostnader	-102	0
IT-kostnader	-4 610	-3 795
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-18 500
Övriga förvaltningskostnader	-77 817	-20 648
Kreditupplysningar	-9 384	-4 043
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 704	-58 832
Representation	-11 064	0
Kontorsmateriel	-7 486	-37 659
Telefon och porto	-7 502	-6 762
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 476	0
Medlems- och föreningsavgifter	-23 595	-23 595
Köpta tjänster	0	-2 178
Konsultarvoden	0	-936 720
Bankkostnader	-10 006	-6 010
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 645 134</b>	<b>-2 534 326</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-186 875	-179 125
Sammanträdesarvoden	-116 774	-118 043
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-79 350	-86 375
Övriga kostnadsersättningar	-5 588	-6 550
Övriga personalkostnader	-7 900	-7 900
Sociala kostnader	-81 881	-81 519
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-478 368</b>	<b>-479 512</b>

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 613 718	-1 670 587
Avskrivning Markanläggningar	-170 264	-183 716
Avskrivning Installationer	-225 418	-168 927
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 009 400</b>	<b>-2 023 230</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	107 260
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>107 260</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	101 636	23 687
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	328	318
Övriga ränteintäkter	236	91
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>102 200</b>	<b>24 096</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-986 973	-781 909
Övriga räntekostnader	0	-13
Övriga finansiella kostnader	0	-77 874
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-986 973</b>	<b>-859 796</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	98 594 845	97 211 269
Mark	2 993 207	2 993 207
Markanläggning	6 587 542	6 587 542
	<b>108 175 594</b>	<b>106 792 018</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader dörrar	0	1 510 653
Byggnader garageportar	135 250	0
Byggnader DUC och avfuktare	322 096	0
	<b>457 346</b>	<b>1 510 653</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-127 077
	<b>0</b>	<b>-127 077</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>108 632 940</b>	<b>108 175 594</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-39 926 393	-38 382 883
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	-5 954 030	-5 770 314
	<b>-45 880 423</b>	<b>-44 153 197</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 613 718	-1 670 587
Årets avskrivning markanläggningar	-170 264	-183 716
	<b>-1 783 982</b>	<b>-1 854 303</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-47 664 405</b>	<b>-45 880 423</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>60 968 536</b>	<b>62 295 171</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	57 512 080	58 668 452
Mark	2 993 207	2 993 207
Markanläggningar	463 248	633 512
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>337 299 000</b>	<b>337 299 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>235 066 000</i>	<i>235 066 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>102 233 000</i>	<i>102 233 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	4 756 202	4 295 447
	<b>4 756 202</b>	<b>4 295 447</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	142 250	1 873 255
	<b>142 250</b>	<b>1 873 255</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar installationer		-1 412 500
		<b>-1 412 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 898 452</b>	<b>4 756 202</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-2 551 167	-3 794 740
	<b>-2 551 167</b>	<b>-3 794 740</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-225 418	-168 927
Årets återföring av avskrivningar på utrangeringar installationer		1 412 500
	<b>-225 418</b>	<b>1 243 573</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-2 776 585	-2 551 167
	<b>-2 776 585</b>	<b>-2 551 167</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 121 867</b>	<b>2 205 035</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	2 121 867	2 205 035

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	5 363 000	5 363 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>5 363 000</b>	<b>5 363 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 548	-9 308
Kundfordringar	5 000	9 308
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>11 548</b>	<b>0</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	4 098	4 525
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 098</b>	<b>4 525</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	63 419	10 178
Förutbetalda försäkringspremier	153 314	127 761
Förutbetalda driftkostnader	13 266	12 321
Förutbetalt förvaltningsarvode	493 009	459 046
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 385	59 125
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	330	330
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 079	43 338
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>816 802</b>	<b>712 099</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	159	403
Bankmedel	3 434 706	424 999
Transaktionskonto	4 096 108	4 955 159
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 530 973</b>	<b>5 380 561</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	43 425 000	45 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 800 000	-19 600 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>32 625 000</b>	<b>25 400 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,97%	2023-11-28	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,97%	2024-03-25	2 750 000,00	-1 950 000,00	800 000,00	0,00
SWEDBANK	4,20%	2024-12-28	0,00	1 950 000,00	50 000,00	1 900 000,00
SWEDBANK	1,06%	2025-01-24	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	4,54%	2025-10-24	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	4,54%	2025-10-24	8 750 000,00	0,00	0,00	8 750 000,00
SWEDBANK	0,97%	2026-06-17	9 600 000,00	0,00	200 000,00	9 400 000,00
SWEDBANK	0,97%	2026-08-25	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	3,42%	2028-01-25	4 900 000,00	0,00	525 000,00	4 375 000,00
<b>Summa</b>			<b>45 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 575 000,00</b>	<b>43 425 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har även fattat beslut om att göra en extra amortering på 900 000 kr kommande räkenskapsår för att sänka räntekostnaderna.



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks båda lån om 8 000 000 kr och 950 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

#### Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	182 610	305 567
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>182 610</b>	<b>305 567</b>

#### Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	49 192	650 460
Debiterad preliminärskatt	0	-582 725
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>49 192</b>	<b>67 735</b>

#### Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	24 116	25 115
Skuld för moms	55 254	48 168
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>79 371</b>	<b>73 283</b>

#### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	77 712	77 359
Upplupna räntekostnader	114 094	85 529
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 144	168 197
Upplupna elkostnader	57 479	64 281
Upplupna värmekostnader	109 894	83 242
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	448	0
Upplupna styrelsearvoden	368 999	370 418
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	949 412
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 435	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 815 221	1 695 901
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 609 426</b>	<b>3 494 340</b>

#### Not 23 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	43 425 000	45 000 000

#### Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Styrelsens underskrifter

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

Anne Johansson  
*Ordförande*

Marie Bolin  
*Ledamot*

Carina Svensson  
*Ledamot*

Lars Lönn  
*Ledamot*

Pia Ecke  
*Ledamot*

Dzenita Karisik  
*Ledamot*

Magnus Jansson  
*Ledamot Riksbyggen*

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

KPMG AB

Per Jacobsson  
*Auktoriserad revisor*

Arijana Tabakovic  
*Förtroendevald revisor*





---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

#### Interimsskulder

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

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

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

#### Kortfristiga skulder

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

#### Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

#### Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

#### Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

#### Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

#### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# RBF Helsingborgshus nr 16

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 16 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verification

Transaction 09222115557535287444

## Document

Årsredovisning 210016 för signering

Main document

28 pages

Initiated on 2024-12-30 08:13:01 CET (+0100) by Julia Axelsson (JA)

Finalised on 2025-01-02 16:23:48 CET (+0100)

## Initiator

Julia Axelsson (JA)

Riksbyggen

julia.axelsson@riksbyggen.se

## Signatories

Annie Johansson (AJ)

annie.johansson@hbghus16.se



The name returned by Swedish BankID was "Anne Birgitta Johansson"

Signed 2024-12-30 08:42:15 CET (+0100)

Dzenita Karisik (DK)

Dzenita.l@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "DZENITA LUKAC KARISIK"

Signed 2024-12-30 11:25:30 CET (+0100)

Marie Bolin (MB)

marie.bolin@hbghus16.se



The name returned by Swedish BankID was "LISBETH MARIE BOLIN"

Signed 2024-12-30 16:22:25 CET (+0100)

Lars Lönn (LL)

lars.lonn@hbghus16.se



The name returned by Swedish BankID was "Lars Bertil Lönn"

Signed 2024-12-30 10:19:10 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557535287444

Carina Svensson (CS)  
carina.svensson@hbghus16.se



---

The name returned by Swedish BankID was "CARINA SVENSSON"  
Signed 2024-12-30 18:59:40 CET (+0100)

Magnus Jansson (MJ)  
magnus.jansson@riksbyggen.se



---

The name returned by Swedish BankID was "SVEN JOHAN MAGNUS JANSSON"  
Signed 2024-12-30 08:19:10 CET (+0100)

Pia Ecke (PE)  
pia.ecke@hbghus16.se



---

The name returned by Swedish BankID was "Pia Ecke"  
Signed 2024-12-31 10:16:49 CET (+0100)

Arijana Tabakovic (AT)  
Nana\_swe@hotmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "ARIJANA TABAKOVIC"  
Signed 2024-12-31 11:13:23 CET (+0100)

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



---

The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"  
Signed 2025-01-02 16:23:48 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557535287444

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>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 16, org. nr 743000-3082

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 16 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 31 augusti 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 16 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

Arijana Tabakovic  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Per Åke Henning Jakobsson**

Undertecknare

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-01-02 15:30:44 UTC



**ARIJANA TABAKOVIC**

Undertecknare

Serienummer: b1554648d3cc2b[...]a833083c9307e

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-01-02 16:27:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>