

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 ²
Bostäder bostadsrätt	7 030 m ²
Total bostadsarea	7 030 m ²
Lokaler hyresrätt	15 m ²
Total lokalarea	15 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 15 m²

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Lundgren	Ordförande	2023
Frida Alkehag	Sekreterare	2024
Susanne Norbeck	Ledamot	2024
Philip Ekelund	Ledamot Riksbyggen	Avgått

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

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
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.

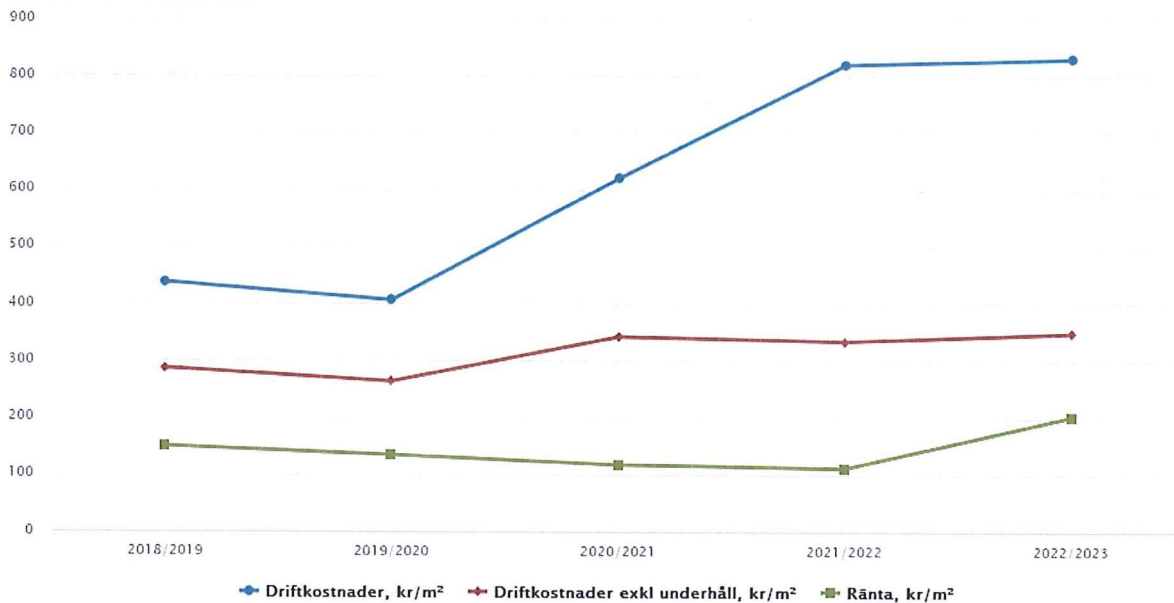
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 945 kr/m²/år.

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 ²	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 ²	945	886	881	867	846
Driftkostnader, kr/m ²	834	820	620	406	437
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	352	334	342	263	286
Ränta, kr/m ²	202	111	117	134	149
Underhållsfond, kr/m ²	294	440	624	658	518
Lån, kr/m ²	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
Vid årets slut	6 422 004	0	0	2 069 392	-1 581 575	-1 557 242

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
Summa	-3 138 816

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 807 461	6 392 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 029	50 452
Summa rörelseintäkter		6 864 490	6 443 307
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-6 964 317	-6 762 634
Rörelseresultat		-99 827	-319 328
Finansiella poster			
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
Summa finansiella poster		-1 457 415	-833 808
Resultat efter finansiella poster		-1 557 242	-1 153 136
Årets resultat		-1 557 242	-1 153 136

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	60 942 109	61 451 348
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	111 031	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 053 139	61 451 348
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		61 173 139	61 571 348
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		238 210	446 857
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	400 524	3 260 975
Summa kassa och bank		400 524	3 260 975
Summa omsättningstillgångar		638 734	3 707 832
Summa tillgångar		61 811 873	65 279 180

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 422 004	6 422 004
Fond för yttre underhåll		2 069 392	3 101 161
Summa bundet eget kapital		8 491 396	9 523 165
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 581 575	-1 460 208
Årets resultat		-1 557 242	-1 153 136
Summa fritt eget kapital		-3 138 816	-2 613 344
Summa eget kapital		5 352 580	6 909 821
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 576 874	26 801 874
Summa långfristiga skulder		27 576 874	26 801 874
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		28 882 420	31 567 485
Summa eget kapital och skulder		61 811 873	65 279 180

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
Summa nettoomsättning	6 807 461	6 392 855

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
Summa övriga rörelseintäkter	57 029	50 452

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
Summa driftskostnader	-5 877 660	-5 775 522

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
Summa övriga externa kostnader	-454 808	-358 872

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
Summa personalkostnader	-116 765	-119 001

**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
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-515 084	-509 240

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
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 400	11 520

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
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 773	3 686

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
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 477 588	-849 015

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-15 753 437	-15 244 198
	-15 753 437	-14 734 958

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-509 240	-509 240
	-509 240	-509 240

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

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

Taxeringsvärden

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



Totalt taxeringsvärde	89 114 000	89 114 000
<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

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

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	120 000	120 000
Summa andra långfristiga fordringar	120 000	120 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	106 553	276 012
Summa övriga fordringar	106 553	276 012

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
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 703	160 930

Not 16 Kassa och bank

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

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
Långfristig skuld vid årets slut	27 576 906	26 801 874

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
Summa			56 303 843,00	0,00	737 500,00	55 566 343,00

*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
Summa leverantörsskulder	8 061	362 322

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
Summa skatteskulder	198 610	390 319

Not 20 Övriga skulder

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

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
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	679 645	1 291 091

Not Ställda säkerheter

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

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

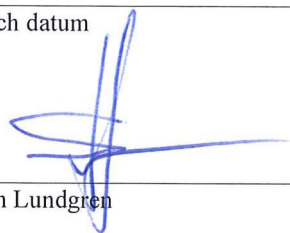
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

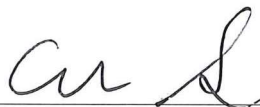
Styrelsens underskrifter

2023-11-22

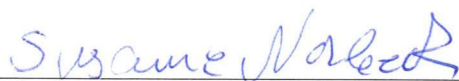
Ort och datum



Stefan Lundgren



Frida Alkehag



Susanne Norbeck

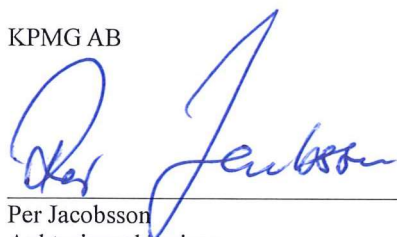


Christer Svensson


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 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 utvärderar, 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 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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