

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 12
Org nr: 743000-2043

2022-09-01 – 2023-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr
12 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-04-29. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-19. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, mycket beroende på ökat underhåll och reparationer. Även de taxebundna kostnaderna har ökat under det gångna året. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nya lån i samband med stambyten samt allmänt höjda räntor. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 710 % till 433 %.

Årets resultat är en förlust på 932 591 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 734 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -198 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Adolfsberg Västra 6 och 7 samt Adolfsberg Östra 2 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 14 byggnader med 228 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1970.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstilläget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	28
2 rum och kök	64
3 rum och kök	100
4 rum och kök	36



Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal garage	113
Antal p-platser	202

Total tomtarea	67 195 m ²
Total bostadsarea	16 568 m ²
Total lokalarea	1 644 m ²

Årets taxeringsvärde	196 545 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	196 545 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i intresseföreningen 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.

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 1 846 och planerat underhåll för 1 085. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 325 tkr per år för de närmaste 50 åren.

Avsättning till underhållsfonden görs i enlighet med underhållsplaneringen, för innevarande år 1 151 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Takisolering	2012/2013
Lekplatser	2014/2015
PCB-Sanering	2015/2016
Obligatorisk ventilationskontroll	2016/2017
Staminventering	2016/2017
Byte av förrådsdörrar	2016/2017
Taggsystem/Elektroniskt bokningssystem	2016/2017
Ytterbelysning (Byte till LED)	2016/2017
Trapphus- samt fasadbelysning (Byte till LED)	2017/2018
Dränering längs S. Hunnetorpsg. 63	2018/2019
Byte av 20 st garageportar	2018/2019
Fasadrenovering	2019/2020
Fiberinstallation	2020/2021
Installation av kameror i källaren	2020/2021
Fasadrenovering	2020/2021
Kulvertbyte	2021/2022
Värmeinstallation – DUCar	2021/2022
Markytor	2021/2022

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Armaturer samt tvättstuga	242 287
Takfläkt, relining, avfuktare	308 426
Källartrappa	10 010
Lekplats, cykelparkering, gångyta etc.	224 334
Linjemålning parkering	18 219
Riksbyggen rörligt arvode	281 279



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Malmros	Ordförande	2024
Göran Rydgren	Sekreterare	2023
Birgitta Ohrberg	Vice ordförande	2024
Lena Lundqvist	Ledamot	2023
Ljubisa Ivazovic	Ledamot	2023
Lars-Erik Karlsson	Ledamot	2023
Dalida Sabotic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hayder Sahib	Suppleant	2024
Mats Sandsjöe	Suppleant	2023
Annika Labunski	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	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 281 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 280 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2022 då avgifterna höjdes med 6 %.

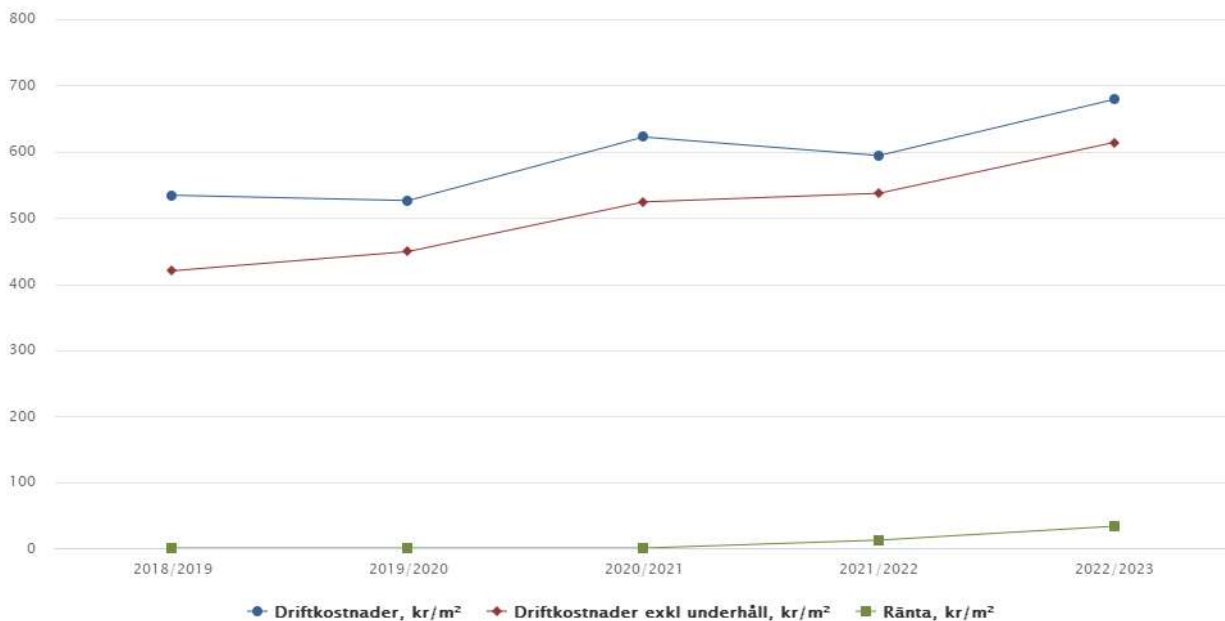
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,5 % från och med 2023-09-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 755 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	13 055	12 358	11 913	11 573	11 259
Resultat efter finansiella poster	-933	924	-27	738	166
Balansomslutning	52 786	53 604	32 341	32 391	32 438
Soliditet %	59	59	96	96	93
Likviditet %	430	710	1 466	1 444	934
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	755	713	686	667	653
Driftkostnader, kr/m ²	680	594	622	526	534
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	615	537	524	449	420
Ränta, kr/m ²	33	12	0	0	0
Lån, kr/m ²	1 209	1 222	0	0	0

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	817 880	0	0	22 843 835	7 257 321	923 668
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					923 668	-923 668
Reservering underhållsfond				1 151 000	-1 151 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 200 145	1 200 145	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-932 591
Vid årets slut	817 880	0	0	22 794 690	8 230 134	-932 591

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 180 990
Årets resultat	-932 591
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 151 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 200 145
Summa	7 297 543

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 297 543**

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	13 054 784	12 357 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	419 757	178 183
Summa rörelseintäkter		13 474 541	12 535 841
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 269 673	-9 848 679
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 458 451	-1 191 030
Personalkostnader	Not 6	-656 187	-448 393
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-734 391	-486 356
Summa rörelsekostnader		-14 118 702	-11 974 458
Rörelseresultat		-644 161	561 383
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	107 840	517 632
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	144 906	49 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-541 176	-205 261
Summa finansiella poster		-288 430	362 285
Resultat efter finansiella poster		-932 591	923 668
Årets resultat		-932 591	923 668

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 994 877	14 983 893
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 612 315	1 685 681
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	19 285 000
Summa materiella anläggningstillgångar		38 607 192	35 954 573
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	5 392 000	5 392 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 392 000	5 392 000
Summa anläggningstillgångar		43 999 192	41 346 573
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	34 962	18 230
Övriga fordringar	Not 16	104 591	80 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	554 139	409 648
Summa kortfristiga fordringar		693 692	508 044
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	8 093 524	11 749 216
Summa kassa och bank		8 093 524	11 749 216
Summa omsättningstillgångar		8 787 217	12 257 260
Summa tillgångar		52 786 409	53 603 833

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	817 880	817 880	
Fond för yttre underhåll	22 794 691	22 843 835	
Summa bundet eget kapital	23 612 571	23 661 715	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	8 230 134	7 257 321	
Årets resultat	-932 591	923 668	
Summa fritt eget kapital	7 297 543	8 180 990	
Summa eget kapital	30 910 114	31 842 705	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	19 831 300	20 034 600
Summa långfristiga skulder		19 831 300	20 034 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	203 300	203 300
Leverantörsskulder	Not 20	90 491	179 652
Skatteskulder	Not 21	31 172	15 282
Övriga skulder	Not 22	41 850	47 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 678 183	1 281 152
Summa kortfristiga skulder		2 044 995	1 726 528
Summa eget kapital och skulder	52 786 409	53 603 833	

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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



Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	50
Dörrar & Portar	Linjär	50
Elinstallationer	Linjär	50
Entrépartier	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Fönster & Fönsterdörrar	Linjär	50
Byggnadsinventarier	Linjär	20
Bastu	Linjär	10
Stomme	Linjär	50
Tilläggsisolering	Linjär	20
Tak	Linjär	50
Tvättstugor	Linjär	50
Va-installationer	Linjär	50
Ventilationsinstallationer	Linjär	50
Styr- & reglerutrusting	Linjär	50
Värmeinstallationer	Linjär	50
Byggnader	Linjär	35
Fiberinstallationer	Linjär	40
Torkskåp	Linjär	12
Tvättmaskin	Linjär	12
Löpband	Linjär	5
Inventarier	Linjär	10
Kulvertbyte	Linjär	50

Markvärdet 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	12 514 876	11 819 625
Hyror, bostäder	7 344	7 344
Hyror, lokaler	35 232	37 025
Hyror, garage	325 556	325 440
Hyror, p-platser	217 371	218 622
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 892	-9 209
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 623	-5 840
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 716	-35 998
Elavgifter	636	649
Summa nettoomsättning	13 054 784	12 357 658

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga lokalintäkter	0	1 700
Övriga avgifter	13 500	12 300
Övriga ersättningar	53 497	51 193
Fakturerade kostnader	0	300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-13
Övriga rörelseintäkter	67 219	68 669
Försäkringsersättningar	285 552	44 034
Summa övriga rörelseintäkter	419 757	178 183



Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 084 555	-949 332
Reparationer	-1 846 228	-1 558 032
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-386 153	-370 263
Försäkringspremier	-242 879	-222 565
Kabel- och digital-TV	-419 931	-500 675
Återbäring från Riksbyggen	40 500	46 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 481	-1 300
Serviceavtal	-103 778	-86 294
Obligatoriska besiktningar	-148 331	-38 250
Snö- och halkbekämpning	-86 610	-77 247
Statuskontroll	-83 219	-95 138
Förbrukningsinventarier	-43 537	-87 076
Vatten	-1 060 096	-882 404
Fastighetsel	-672 634	-582 528
Uppvärmning	-2 129 926	-1 846 174
Sophantering och återvinning	-295 521	-257 592
Förvaltningsarvode drift	-2 699 295	-2 340 109
Summa driftskostnader	-11 269 673	-9 848 679



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 059 290	-935 501
Resekostnader	-240	0
IT-kostnader	-34 339	-12 177
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-65 385	-21 345
Kreditupplysningar	-9 205	-5 578
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 043	-49 994
Representation	0	-4 252
Kontorsmateriel	-26 398	-19 531
Telefon och porto	-20 950	-17 449
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-232	0
Medlems- och föreningsavgifter	-14 820	-29 640
Konsultarvoden	-147 130	-75 000
Bankkostnader	-6 777	-2 100
Advokat och rättegångskostnader	-21 455	0
Övriga externa kostnader	-7 688	-4 088
Summa övriga externa kostnader	-1 458 451	-1 191 030

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-124 498	-131 415
Styrelsearvoden	-198 850	-152 900
Sammanträdesarvoden	-169 491	-66 932
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 396	-9 300
Övriga kostnadsersättningar	-917	-315
Pensionskostnader	-4 744	-5 608
Övriga personalkostnader	-300	-16 700
Sociala kostnader	-145 991	-65 223
Summa personalkostnader	-656 187	-448 393

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-648 969	-430 192
Avskrivning Markinventarier	-9 230	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 695	-15 695
Avskrivning Installationer	-60 497	-40 469
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-734 391	-486 356

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	107 840	517 632
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	107 840	517 632
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 337	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	127 038	49 324
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	315	589
Övriga ränteintäkter	1 217	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	144 906	49 913
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-539 751	-195 686
Övriga räntekostnader	-1 365	-9 480
Övriga finansiella kostnader	-60	-95
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-541 176	-205 261



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	43 188 276	32 917 682
Byggnadsinventarier	788 906	788 906
Mark	3 333 350	3 333 350
Tillkommande utgifter	0	0
	47 310 532	37 039 938
Årets anskaffningar		
Byggnader, kulvertbyte	10 449 500	610 000
Byggnad, stomkompletteringar	-10 449 500	10 449 500
Byggnader, avloppsstammar	20 300 000	0
Markinventarier, pergola	369 183	0
	20 669 183	11 059 500
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-16 026 003	
	-16 026 003	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 953 713	48 099 438
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 537 733	-31 896 447
Anslutningsavgifter	-788 906	-788 906
Tillkommande utgifter	0	0
	-32 326 639	-32 685 353
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-648 969	-430 192
Årets avskrivning markinventarier	-9 230	0
	-658 199	-430 192
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 984 838	-33 115 545
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 994 877	14 983 893
Varav		
Byggnader	31 301 574	11 650 542
Mark	3 333 350	3 333 350
Markinventarier	359 953	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	194 000 000	194 000 000
Lokaler	2 545 000	2 545 000



Totalt taxeringsvärde	196 545 000	196 545 000
<i>varav byggnader</i>	<i>145 347 000</i>	<i>145 347 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>51 198 000</i>	<i>51 198 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	314 134	314 134
Installationer, fiberanslutning	1 618 750	0
	1 932 884	314 134
Årets anskaffningar		
Installationer, fiberanslutning	0	1 618 750
Installationer, låssystem	2 002 827	0
	2 002 827	1 618 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 935 711	1 932 884
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-179 756	-164 060
Installationer	-67 448	-26 979
	-247 203	-191 039
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 695	-15 695
Installationer	-60 497	-40 469
	-76 192	-56 164
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-195 451	-179 755
Installationer	-127 945	-67 448
	-323 396	-247 203
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-323 396	-247 203
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 612 315	1 741 844
Varav		
Installationer	3 493 632	1 551 302
Inventarier och verktyg	118 683	134 379
Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets slut	0	19 285 000



Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5 392 000	5 392 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5 392 000	5 392 000
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	34 962	18 230
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	34 962	18 230
Not 16 Övriga fordringar	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	104 591	80 166
Summa övriga fordringar	104 591	80 166
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	106 512	34 983
Förutbetalda försäkringspremier	83 957	74 964
Förutbetalda driftkostnader	7 639	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	303 126	289 435
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 939	-266
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	856	856
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 108	9 676
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	554 139	409 648
Not 18 Kassa och bank	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	6 620 119	8 564 611
Transaktionskonto	1 473 405	3 184 605
Summa kassa och bank	8 093 524	11 749 216
Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	20 034 600	20 237 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-203 300	-203 300
Långfristig skuld vid årets slut	19 831 300	20 034 600

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,58%	2029-06-20	3 770 000,00	0,00	37 700,00	3 732 300,00
SWEDBANK	2,98%	2030-04-25	8 244 300,00	0,00	82 800,00	8 161 500,00
SWEDBANK	1,96%	2032-01-23	8 223 600,00	0,00	82 800,00	8 140 800,00
Summa			20 237 900,00	0,00	203 300,00	20 034 600,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 203 300 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	90 491	179 652
Summa leverantörsskulder	90 491	179 652

Not 21 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	31 172	15 282
Summa skatteskulder	31 172	15 282

Not 22 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 865	12 866
Skuld sociala avgifter och skatter	23 305	24 892
Clearing	5 679	9 384
Summa övriga skulder	41 850	47 143

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	-3 208	-3 208
Upplupna sociala avgifter	74 166	0
Upplupna räntekostnader	15 605	25 510
Upplupna driftskostnader	40 655	0
Upplupna elkostnader	31 776	0
Upplupna värmekostnader	57 250	0
Upplupna styrelsearvoden	332 946	207 832
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 800	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 091 192	1 051 018
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 678 183	1 281 152

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Företagsinteckning	32 030 000	32 030 000



Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Malmros

Göran Rydgren

Birgitta Ohrberg

Ljubisa Ivazovic

Lars-Erik Karlsson

Lena Lundqvist

Dalida Sabotic

Vår revisionsberättelse har lämnats
Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verksamhetsberättelse för styrelsen för Helsingborgs Hus 12 för 2022–2023

Föreningslokalen har varit bemannad och Styrelsemöten har hållits enligt plan.

Arbetet med att underhålla våra gemensamma utemiljöer har som tidigare fortsatt. Häckarna klipps numera genom föreningens fastighetsskötare 2 gånger om året. En del plantor har redan ersatts och fler kommer att ersättas.

Bland de större underhållsarbetena har varit färdigställandet av pergolan på gården 108/110 och ny pergola på gården 65/67. Nu pågår lås byte till lägenheter, barnvagnsrum och cykelförråd. Förorsakat av att det till flertalet av våra trapphus finns det ingen möjlighet att byta låscylinder vid tex. ett ägarbyte eller trasiga cylindrar. Några tvättstugorna har fått ny utrustning, befintlig har varit trasig.

Brandsyn och el besiktning har genomförts i våra garage och källarförråd. Några har fått anmodan om att tömma sina garage, då dessa används som förråd i stället för garage. I några källarförråd kommer felaktiga elinstallationer att demonteras.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, vilket är ett myndighetskrav har genomförts. Efterkontrollerna pågår just nu och kommer att fortsätta tills samtliga lägenheter är godkända.

Delar av styrelsens medlemmar har fortbildat sig via Intresseföreningens utbildningar.

Stambytet, innan årsskiftet kallades det till extra stämma gällande stambytet. I samband med denna spred några medlemmar ut massiv felaktig information. Grundade på siffror tagna ur sitt sammanhang och sedan med egna antagande, som visade sig vara felaktiga. Förfarandet eskalerade fram till stämman. Då var gruppen uppe i nio personer. Det spreds beskyllningar om oegentligheter, och tagna lån. Riksbyggens förvaltning, styrelsen och även det auktoriserade revisionsföretaget beskyldes för felaktigheter. Samtliga felaktiga uppgifter bemöttes skriftligen. Bemötandet kostade både tid och även kostnader för föreningen. Det vill säga samtliga medlemmar. Stämman avskog stambytet. Vid stämmans avslut överlämnade föreningsrevisorerna begäran om extrastämma. "misstroendeförklaring av sittande styrelse" och uppgivet ändamål, "byte av styrelse". Ytterligare information gavs inte. Extrastämma utlystes. Styrelsens tidigare utlovade informationsmöten avbokades. Vid extrastämman gav första röstning, lika resultat, varpå ny tid för fortsättning bokades. Nästa stämma gav med liten marginal förtroende för sittande styrelse. Senare informerades om att stambytet skjuts på framtiden. Men analysarbetet kommer att fortsätta.

Under året har det förekommit vattenskador, som påverkat flera boende och belastat föreningen med självriskkostnader. Boende belastats med kostnader för att ersätta sina ytskikt. Även om skadan har skett i någon annans lägenhet. Detta enligt gällande regler.

När detta skrivs har ytterligare en vattenskada uppkommit. Den är under utredning, men berör initialt 3 lägenheter.

Tvättstugan, lämnar var och en den i det skick som Du vill få den i. Så blir det trevligare för oss alla.

Soprummen, vi behöver fortfarande hjälpas åt att vika ihop kartongerna bättre. Samt att i kärnen för metallförpackningar respektive plastförpackningar endast kasta förpackningar. Annat är restavfall, även om det är tillverkat av metall eller plast. Möbler och annat stort skall som tidigare var och en själv transportera till NSR (soptippen). Vi vill även påminna om att använda tratten för att samla upp matolja i en PET-flaska, i stället för att hälla ut den i avloppet. Annars försämras avloppen ytterligare och det skapar stopp.

Verksamhetsberättelse för 12:ans Fritidsklubb

Ledamöter i 12-ans Fritidsklubb har varit, Birgitta Ohrberg, Janet Ekroth, Lena Lundqvist, Ulla Berg och Klas Manecke



Fritidsklubbens utbud har under året enbart varit, bingo. Fritidsföreningen önskar att fler medlemmar är delaktiga i våra arrangemang.





Verification

Transaction 09222115557504701059

Document

Årsredovisning Hbg 12

Main document

27 pages

Initiated on 2023-11-14 13:20:53 CET (+0100) by Fredrik Svensson (FS)

Finalised on 2023-11-15 15:17:27 CET (+0100)

Signatories

Fredrik Svensson (FS)

Riksbyggen

fredrik.x.svensson@riksbyggen.se

Signed 2023-11-14 13:20:53 CET (+0100)

Lars Malmros (LM)

larsmalmros@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS MALMROS"

Signed 2023-11-14 13:25:05 CET (+0100)

Birgitta Ohrberg (BO)

birgitta.ohrberg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BIRGITTA OHRBERG"

Signed 2023-11-14 16:38:09 CET (+0100)

Göran Rydgren (GR)

goran.rydgren@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GÖRAN RYDGREN"

Signed 2023-11-14 14:58:31 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557504701059

Lars-Erik Karlsson (LK)
larserik4651@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS-ERIK
KARLSSON"
Signed 2023-11-14 13:54:31 CET (+0100)

Lena Lundqvist (LL)
lenalundquist55@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LENA
LUNDQVIST"
Signed 2023-11-14 15:39:33 CET (+0100)

Ljubisa Ivazovic (LI)
ljubbe1@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LJUBISA
IVAZOVIC"
Signed 2023-11-15 14:49:22 CET (+0100)

Dalida Sabotic (DS)
Dalida.Sabotic@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "DALIDA
SABOTIC"
Signed 2023-11-14 13:27:48 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"
Signed 2023-11-15 15:17:27 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verification

Transaction 09222115557504701059

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 12

Org.nr 743000-2043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 12 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021-09-01 - 2022-08-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-10-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 12 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad , signeras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2023-11-15 02:17:17 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 53ef5df3-0cb8-4ae2-b61c-5e239657fa7d

