

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Helsingborgshus nr 18
Org nr: 743000–3090

2022-09-01 – 2023-08-31



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavaren 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.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 18 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 tusentals 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 1968-05-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-09.

Årets resultat blev ett överskott på 1 167 529 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128 % till 13 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 844 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 012 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ragnvalla Västra 2 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 12 st byggnader med 252 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastighetens adress är Ragnvallagatan 26–36 samt Södra Hunnetorpsvägen 38–48 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	36
2 rum och kök	84
3 rum och kök	108
4 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	48
Antal garage	132
Antal p-platser	92
Antal mc-platser	14
Antal cykelförråd	32

Total tomtarea 49 757 m²

Total bostadsarea 17 835 m²

Total lokalarea 2 264 m²

Föreningens lokalyta utgörs av 855 m²

Årets taxeringsvärde 214 328 tkr

Föregående års taxeringsvärde 214 328 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, 3 504 st 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
Brand & Säkerhet i Hbg AB	Serviceavtal passage- tvättboknings- & kameraövervakningssystem
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
NODA Intelligent Systems AB	Klimatkontroll (avslutat per 2022-09-30)
Anticimex AB	Skadedjursavtal
Ocay Sverige AB	Service & underhåll kopiator
Connect AB	Hyra & service videokonferensutrustning

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 906 tkr och planerat underhåll för 740 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar 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 2023-05-05 och visar på ett underhållsbehov på 3 794 tkr per år för de närmaste 50 åren.

Föreningens miljöarbete: Som ett led i att minska föreningens klimatavtryck arbetar man löpande med åtgärder som har en positiv inverkan på miljön. Under tidigare år har föreningen bland annat anlagt grönytor på området, med växter som blommor hela säsongen, isolerat vindsutrymmen i byggnaderna för att minska spillvärme, bytt till LED-lampor i föreningen armaturer inne såväl som ute samt anlagt laddstationer för elbilar på föreningens parkeringsytor. Föreningens pågående arbete rör takbyte och i samband med detta installerar man även solceller och värmepumpsaggregat, det sistnämnda för att bättre kunna återvinna ventilationsvärmern i respektive byggnad.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Undercentraler	2012–2013	Samtliga undercentraler utbyta
Frånluftsfläktar	2013–2014	Utbyta
Tilläggsisolering på taken i samtliga hus	2014–2015	
Renovering till Energivättstuga	2014–2015	Test på en av föreningens tvättstugor
Renovering av resterande tvättstugor	2015–2016	
Ny belysning i trapphus, källare och tvättstugor	2015–2016	
Rörinföring/ Relining avloppsstammar	2019–2020	Relining av stammar
Altandörrar	2019–2020	
Kulvertbyte	2020–2021	
Cykelförråd	2021–2022	
Föreningens utemiljö	2021–2022	
Målning garage	2021–2022	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning av väggar entréer	106
Ellås och armaturer	53
Byte av fönster samt utvändigt målning	126
Rabatter – uppgrävning, bortforsling och anläggning	238
Linjemålning p-platser	38
Riksbyggen rörligt arvode	178

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	Stammarna kontrolleras var 5:e år	
Tak i samband med solceller	Pågående	
IMD - gemensam el	2023–2024	En gemensam el-mätare

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Bengtsson	Ordförande	2024
Bo Toffin	Ledamot	2023
Suzana Pervoj	Ledamot	2023
Kristijan Cutic	Ledamot	2024
Rune Asterhag	Ledamot	2023
Lina Ibrahim	Ledamot	2023
Dalida Sabotic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Nilsson	Suppleant	Avgått
Gunilla Ripa	Suppleant	2023
Linda Nestenborg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Jacobsson - KPMG	Auktoriserad revisor	2023
Kjell-Åke Hansen	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Larsson	2023
Zarah Wallman	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fasadbelysningen färdigställts. I övrigt 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 322 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 320 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-10-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

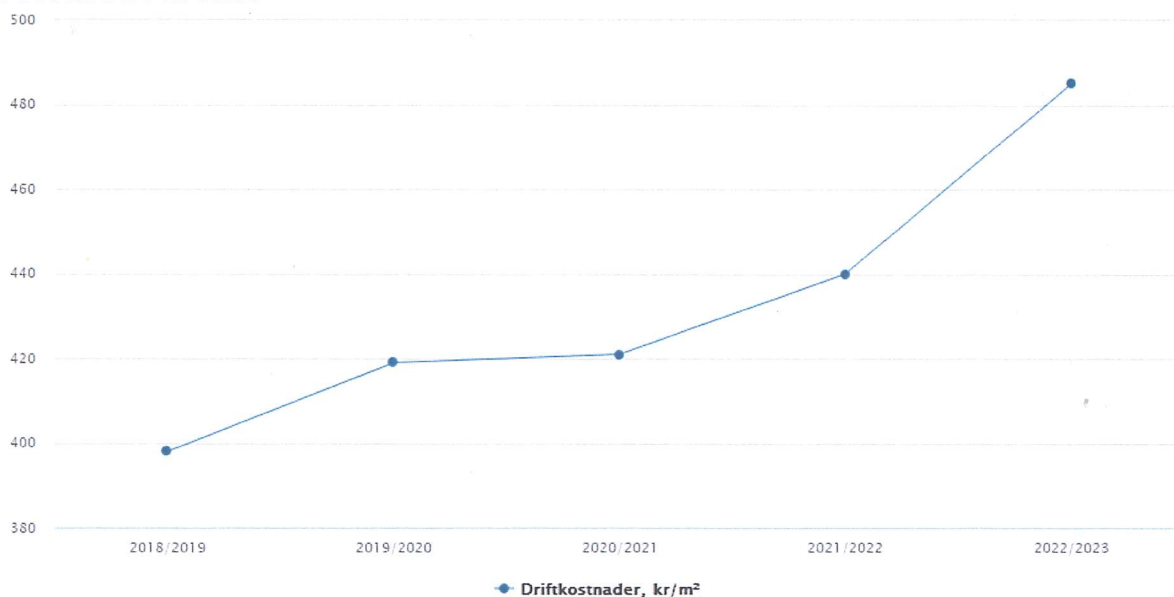
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-09-01. Utöver detta så har man även beslutat om att höja avgifterna för förråd med 5 kr per objekt och månad, även detta med start 2023-09-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 813 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	15 225	14 715	14 538	14 119	13 872
Resultat efter finansiella poster	1 168	2 618	3 043	1 720	2 730
Årets resultat	1 168	2 618	3 043	1 720	2 730
Soliditet %	37	48	45	46	43
Likviditet %	13	128	335	285	189
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	813	788	778	754	741
Driftkostnader, kr/m²	485	440	421	419	398
Lån, kr/m²	2 301	1 342	1 387	1 183	1 225

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 tkr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 000	0	0	3 300	21 486	2 618
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 618	-2 618
Reservering underhållsfond				3 440	-3 440	
Ianspråktagande av underhållsfond				-740	740	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 168
Vid årets slut	1 000	0	0	6 000	21 404	1 168

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i tkr

Balanserat resultat	24 104
Årets resultat	1 168
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 440
Årets ianspråktagande av underhållsfond	740
Summa	22 572

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i tkr **22 572**

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

Resultaträkning

Belopp i tkr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 225	14 715
Övriga rörelseintäkter	Not 3	367	214
Summa rörelseintäkter		15 592	14 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 749	-8 779
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 765	-1 341
Personalkostnader	Not 6	-283	-339
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 844	-1 660
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-18
Summa rörelsekostnader		-13 641	-12 137
Rörelseresultat		1 951	2 792
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	35	168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	38	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-856	-367
Summa finansiella poster		-783	-174
Resultat efter finansiella poster		1 168	2 618
Årets resultat		1 168	2 618

Balansräkning

Belopp i tkr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	42 200	43 630
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	946	317
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	30 929	4 410
Summa materiella anläggningstillgångar		74 076	48 357
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 15	1 752	1 752
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 752	1 752
Summa anläggningstillgångar		75 828	50 109
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	-5	-1
Övriga fordringar	Not 17	3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	537	492
Summa kortfristiga fordringar		535	492
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	3 701	8 726
Summa kassa och bank		3 701	8 726
Summa omsättningstillgångar		4 236	9 217
Summa tillgångar		80 064	59 326

Balansräkning

Belopp i tkr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 000	1 000	
Fond för yttre underhåll	6 000	3 300	
Summa bundet eget kapital	7 000	4 300	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	21 404	21 486	
Årets resultat	1 168	2 618	
Summa fritt eget kapital	22 571	24 104	
Summa eget kapital	29 571	28 403	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	17 418	23 718
Summa långfristiga skulder	17 418	23 718	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	28 835	3 260
Leverantörsskulder	Not 21	2 378	2 347
Skatteskulder	Not 22	52	41
Övriga skulder	Not 23	95	96
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 715	1 462
Summa kortfristiga skulder	33 075	7 205	
Summa eget kapital och skulder	80 064	59 326	

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. Räkna 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

Fastigheten är komponentindelad enligt K3-regelverket.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 508	14 057
Hyror, bostäder	193	0
Hyror, lokaler	149	119
Hyror, garage	410	410
Hyror, p-platser	37	189
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28	-23
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22	-19
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24	-18
Elavgifter	0	0
Summa nettoomsättning	15 225	14 715

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	63	62
Övriga sidointäkter	65	63
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	0
Erhållna statliga bidrag	176	0
Övriga rörelseintäkter	63	53
Försäkringsersättningar	0	36
Summa övriga rörelseintäkter	367	214

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-740	-172
Reparationer	-906	-993
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-454	-436
Försäkringspremier	-263	-241
Kabel- och digital-TV	-279	-277
Återbäring från Riksbyggen	91	40
Systematiskt brandskyddsarbete	-41	-46
Serviceavtal	-114	-67
Obligatoriska besiktningar	-2	-59
Bevakningskostnader	-4	-43
Snö- och halkbekämpning	-88	-89
Statuskontroll	-106	-102
Förbrukningsinventarier	-96	-122
Fordons- och maskinkostnader	-4	0
Vatten	-910	-729
Fastighetsel	-891	-549
Uppvärmning	-1 658	-1 715
Sophantering och återvinning	-366	-406
Förvaltningsarvode drift	-2 918	-2 772
Summa driftskostnader	-9 749	-8 779

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 237	-1 128
Lokalkostnader	-2	0
Hyra inventarier & verktyg	-126	-7
Resekostnader	0	0
IT-kostnader	-26	-11
Arvode, yrkesrevisor	-18	-14
Övriga förvaltningskostnader	-49	-38
Kreditupplysningar	-18	-7
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49	-56
Kontorsmateriel	-22	-34
Telefon och porto	-21	-16
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	-16	-16
Konsultarvoden	-155	0
Bankkostnader	-5	-3
Övriga externa kostnader	-19	-9
Summa övriga externa kostnader	-1 765	-1 341

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-78	-78
Sammanträdesarvoden	-77	-118
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-65	-75
Övriga kostnadsersättningar	-10	-3
Övriga personalkostnader	0	-9
Sociala kostnader	-53	-57
Summa personalkostnader	-283	-339

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 593	-1 545
Avskrivning Markanläggningar	-155	-42
Avskrivning Markinventarier	-23	-4
Avskrivning Installationer	-73	-69
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 844	-1 660

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-18
Summa övriga rörelsekostnader	0	-18

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening	35	168
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	35	168

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank/SBAB	34	24
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	0
Övriga ränteintäkter	0	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38	24

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-709	-338
Övriga räntekostnader	-1	0
Övriga finansiella kostnader	-146	-29
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-856	-367

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	75 355	74 690
Mark	2 200	2 200
Markanläggning	7 264	707
Markinventarier	416	75
	85 235	77 672
Årets anskaffningar		
Byggnader, elinstallationer	250	0
Byggnader, tvättmaskin	91	51
Byggnad värmesystem, DUC	0	690
Byggnadsinventarier, kameraövervakning miljöhus	0	48
Markanläggningar, cykelförråd, gabioner	0	6 557
Markinventarier, laddstolpar	0	341
	341	7 687
Årets försäljningar/utrangeringar		
Byggnader värmesystem	0	-124
	0	-124
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	85 576	85 235
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-41 148	-39 709
Markanläggningar	-378	-336
Markinventarier	-79	-75
	-41 605	-40 120
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 593	-1 545
Årets avskrivning markanläggningar	-155	-42
Årets avskrivning markinventarier	-23	-4
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 771	-1 591
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 200	43 630
Varav		
Byggnader	32 954	34 206
Mark	2 200	2 200
Markanläggningar	6 731	6 886
Markinventarier	315	337

Taxeringsvärden

Bostäder	199 000	186 000
Lokaler	5 964	3 353

Totalt taxeringsvärde	214 328	207 330
<i>varav byggnader</i>	<i>156 182</i>	<i>136 928</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 146</i>	<i>54 425</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	275	275
Installationer	1 171	1 171
	1 446	1 446

Årets anskaffningar

Installationer, informationstavlor	703	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 149	1 446

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-275	-275
Installationer	-854	-785
	-1 129	-1 059

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	-0
Installationer	-73	-69
	-73	-69

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-275	-275
Installationer	-928	-854
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 202	-1 129

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	317

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-31
Takbyte/solceller och värmeåtervinning	30 929	4 410
Vid årets slut	30 929	4 410

Not 15 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
3 504 st Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	1 752	1 752
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 752	1 752

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-6	-1
Kundfordringar	1	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-5	-1

Not 17 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	3	0
Summa övriga fordringar	3	0

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	9	19
Förutbetalda försäkringspremier	91	81
Förutbetalda driftkostnader	0	4
Förutbetalt förvaltningsarvode	323	310
Förutbetald kabel-tv-avgift	23	23
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57	53
Förutbetalda leasingavgifter	16	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	537	492

Not 19 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	45	59
Bankmedel	75	5 050
Transaktionskonto	3 580	3 616
Summa kassa och bank	3 701	8 726

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	46 252	26 977
Amortering samt lån som omförhandlas under kommande räkenskapsår	-28 835	-3 260
Långfristig skuld vid årets slut	17 418	23 718

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,55%	2023-09-28	2 359 756,00	0,00	225 000,00	2 134 756,00
SWEDBANK	4,48%	2023-09-28	0,00	6 700 000,00	0,00	6 700 000,00
SWEDBANK	4,55%	2023-19-28	0,00	6 700 000,00	0,00	6 700 000,00
SWEDBANK	1,34%	2024-05-24	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	4,57%	2023-09-28	0,00	6 700 000,00	0,00	6 700 000,00
SWEDBANK	1,44%	2025-05-23	5 025 000,00	0,00	300 000,00	4 725 000,00
SWEDBANK	1,09%	2025-05-23	2 492 500,00	0,00	0,00	2 492 500,00
SWEDBANK	1,05%	2025-06-18	3 650 000,00	0,00	200 000,00	3 450 000,00
SWEDBANK	0,99%	2026-06-17	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	0,83%	2026-08-25	2 450 000,00	0,00	100 000,00	2 350 000,00
Summa			26 977 256,00	20 100 000,00	825 000,00	46 252 256,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fem av föreningens lån från Swedbank, totalt 28 234 756 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	2 376	2 340
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3	7
Summa leverantörsskulder	2 378	2 347

Not 22 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	52	438
Debiterad preliminärskatt	0	-397
Summa skatteskulder	52	41

Not 23 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	91	92
Mottagna depositioner	7	7
Skuld för moms	0	0
Skuld sociala avgifter och skatter	-3	-3
Summa övriga skulder	95	96

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	27	27
Upplupna räntekostnader	200	26
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2	1
Upplupna elkostnader	75	69
Upplupna värmekostnader	50	35
Upplupna styrelsearvoden	117	126
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	5
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 237	1 174
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 715	1 462

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Företagsinteckning	46 478	40 476

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

2023-12-05

Ort och datum

Ulf Bengtsson

Bo Toffin

Suzana Pervoj

Lina Ibrahim

Kristijan Cutic

Rune Asterhag

Dalida Sabotic

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Kjell-Åke Hansen
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 18, org. nr 743000-3090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 18 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 18 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 revisionsssed 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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

2023-12-06

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Kjell-Åke Hansen

Förtroendevald revisor

