

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen BRF  
Helsingborgshus nr -24  
Org nr: 716406-8483



---

# Innehållsförteckning

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse..... | 1 |
| Resultaträkning.....        | 5 |
| Balansräkning.....          | 6 |
| Noter.....                  | 8 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Helsingborgshus nr -24 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

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

## Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Det gångna årets resultat blev ett överskott på 154 tkr, se resultaträkningen på s 5. Det är dock före avsättningen till underhållsfonden med 363 tkr, se överst s 4. Med avdrag för den blev det alltså ett underskott med 209 tkr. Föreningen ska ta ut avgifter enligt självkostnadsprincipen, och i själva kostnaden ingår sådan avsättning. Underskottet föranleddes främst av tvättstugerenoveringen, som inte låg i underhållsplanen. Underskottet prognosticerades våren 2020 och föranledde avgiftshöjningen från 2020-09-01.

Antagen budget för innevarande år ger full kostnadstäckning och ska ge ett överskott för att täcka del av underskottet enligt förra stycket.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång betydande överlikviditet (posten Bank i balansräkningen på s 6). Anledningen till det var att kunna finansiera del av renoveringen av taket m.m. (byte av betongpannorna och av olika plåtar, en del målning samt renovering av balkonggolven). Återstående del och installation av solex finansieras genom ökad upplåning under hösten 2020.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sländan 19 i Helsingborg. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1981, med inflyttning 1 februari 1982.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Sådant tillägg behöver alltså inte vara med i hemförsäkringen.

### Lägenhetsfördelning

|               |    |
|---------------|----|
| 2 rum och kök | 8  |
| 3 rum och kök | 14 |
| 1 rum och kök | 1  |
| 5 rum och kök | 1  |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 891 m <sup>2</sup>   |
| Total bostadsarea | 1 882 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 24 600 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 24 600 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Genom intresseföreningen kan föreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet. Den äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening och kan därigenom ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat.

Utöver utdelning på dessa 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      | Fastighetsskötsel     |
| Luleå Energi AB | Elleverans            |
| Kone AB         | Hissar                |
| ComHem AB       | Kabel-TV              |

## Underhåll och underhållsutgifter

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll (enligt underhållsplanen) av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 283 tkr men inget planerat underhåll.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2020. Fr.o.m. verksamhetsåret 2018/2019 görs avsättning till fonden för yttre underhåll utifrån det planerade underhållet de kommande 30 åren, det gångna året med 363 tkr. Styrelsen överväger att istället sätta av enligt den eviga genomsnittliga utgiften, men en övergång kan strida mot stadgekravet att föreningens ekonomi ska vara långsiktigt hållbar.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll<br>Beskrivning | År   |
|--|------|
| Byte av trappbelysning                   | 2010 |
| Byte av ventilationsaggregat             | 2011 |
| Tilläggsisolering av vinden              | 2012 |
| Byte undercentral                        | 2014 |
| Hissar                                   | 2017 |
| Byte torktumlare och torkskåp            | 2018 |



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

#### Styrelse

| <u>Ordinarie ledamöter</u> | <u>Uppdrag</u>     | <u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Sven-Arne Nilsson          | Ordförande         | 2021                                  |
| Peter Säaw                 | Sekreterare        | 2021                                  |
| Lars Persson               | Ledamot            | 2021                                  |
| Reimond Johansson          | Ledamot            | 2021                                  |
| Magnus Jansson             | Ledamot Riksbyggen |                                       |

| <u>Styrelsesuppleanter</u> | <u>Uppdrag</u>       | <u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Hannah Vidberg             | Suppleant            | 2021                                  |
| Marcus Toth                | Suppleant            | 2021                                  |
| Mohammed Abdulrahman       | Suppleant Riksbyggen |                                       |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <u>Ordinarie revisorer</u> | <u>Uppdrag</u>       |
|----------------------------|----------------------|
| Anders Callert             | Auktoriserad revisor |

#### Valberedning

Glenn Wall

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret byggdes föreningens styrelserum om till en mindre lägenhet som uppläts till en ny medlem.

### Medlemsinformation

Vid det gångna räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer.


Under året skedde 2 överlåtelser av bostadsrätter och 1 upplåtelse.

Det gångna årets tillkommande medlemmar uppgick till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal vid räkenskapsårets utgång uppgick alltså till 33 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften 2018-09-01 då den sänktes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2020/2021 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 8,7 % fr.o.m. 2020-09-01, till samma nivå som före 2018-09-01. Se vidare Allmänt om verksamheten på s 1. 

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                    |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 416 518         | 0                  | 3 520 639        | -225 596            | 283 062        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                    |                  | 283 062             | -283 062       |
| Avsättning underhållsfond         |                 |                    | 363 000          | -363 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                    | 0                | 0                   |                |
| Ny insats och upplåtelseavgift    | 6 931           | 123 971            |                  |                     |                |
| Årets resultat                    |                 |                    |                  |                     | 154 223        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>423 449</b>  | <b>123 971</b>     | <b>3 883 639</b> | <b>-305 534</b>     | <b>154 223</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|  |                 |
|--|-----------------|
| Balanserat resultat                                    | 57 465          |
| Årets resultat   | 154 223         |
| Årets avsättning till underhållsfond, enligt stadgarna | -363 000        |
| <b>Summa</b>   | <b>-151 312</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -151 312

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande upplysningar, i noter.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                              |       | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>              |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                          | Not 2 | 1 348 051                | 1 329 738                |
| Övriga rörelseintäkter                   | Not 3 | 5 849                    | 2 733                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |       | <b>1 353 900</b>         | <b>1 332 471</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |       |                          |                          |
| Driftkostnader                           | Not 4 | -620 967                 | -542 330                 |
| Övriga externa kostnader                 | Not 5 | -341 052                 | -319 361                 |
| Personalkostnader                        | Not 6 | -41 105                  | -39 932                  |
| Avskrivningar                            | Not 7 | -139 690                 | -139 690                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |       | <b>-1 142 813</b>        | <b>-1 041 312</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |       | <b>211 087</b>           | <b>291 159</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                |       |                          |                          |
| Utdelning från andelar i Riksbyggen      |       | 0                        | 48 096                   |
| Ränteintäkter                            | Not 8 | 1 296                    | 56                       |
| Räntekostnader                           | Not 9 | -58 160                  | -56 249                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |       | <b>-56 864</b>           | <b>-8 097</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |       | <b>154 223</b>           | <b>283 062</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                    |       | <b>154 223</b>           | <b>283 062</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-08-31       | 2019-08-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 7 074 481        | 7 214 171        |
| Pågående ny- och ombyggnation                  |        | 30 000           | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>7 104 481</b> | <b>7 214 171</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andelar i Riksbyggen, 1002 st à 500 kr         |        | 501 000          | 501 000          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>501 000</b>   | <b>501 000</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>7 605 481</b> | <b>7 715 171</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Avgiftsfordringar                              |        | 180              | 4 334            |
| Skattefordran och skattekonto                  | Not 11 | 26 874           | 19 641           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12 | 41 611           | 74 664           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>68 665</b>    | <b>98 639</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Bank   | Not 13 | 1 365 151        | 1 133 103        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 365 151</b> | <b>1 133 103</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 433 816</b> | <b>1 231 742</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>9 039 298</b> | <b>8 946 913</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2020-08-31       | 2019-08-31       |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              | 423 449          | 416 518          |                  |
| Upplåtelseavgifter                           | 123 971          | 0                |                  |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 883 639        | 3 520 639        |                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>4 431 059</b> | <b>3 937 157</b> |                  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | -305 535         | -225 596         |                  |
| Årets resultat                               | 154 223          | 283 062          |                  |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-151 312</b>  | <b>57 465</b>    |                  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>4 249 747</b> | <b>3 994 622</b> |                  |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14           | 4 465 261        | 4 715 261        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                  | <b>4 465 261</b> | <b>4 715 261</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |                  | 9 907            | 12 381           |
| Övriga skulder                               | Not 15           | 75 950           | 75 950           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16           | 208 433          | 148 699          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                  | <b>294 290</b>   | <b>237 030</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                  | <b>9 039 298</b> | <b>8 946 913</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Enligt årsredovisningslagens 6 kap. 1 § ska förvaltningsberättelsen innehålla en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat. Enligt det allmänna rådet ska denna översikt lämnas genom uppgift om nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och (justerad) soliditet.

Styrelsen ansluter sig inte till uppfattningen att dessa tre uppgifter ger en rättvisande översikt över denna bostadsrättsförenings utveckling, varför styrelsen avviker från detta allmänna råd, enligt årsredovisningslagens 2 kap. 3 §. Skälen är allmänt att rådets uppgiftskrav är ställda för företag i allmänhet, enkannerligen att medan företag i allmänhet rättar mun efter matsäck så rättar bostadsrättsföreningar matsäck efter mun. Styrelsen är i sin förvaltningsberättelse uttryckliga rörande avgiftsändringarna de senaste åren. Nettoomsättningen är i och för sig rättvisande men intetsägande. Resultatet efter finansiella poster är inte rättvisande över utvecklingen av företagets resultat, utan uppenbart missvisande, vilket är en konsekvens av den uppställningsform för resultaträkningen för bostadsrättsföreningar som är kutym. Uppgifterna om soliditeten i utkastet till årsredovisning var uppenbart missvisande, varför inte heller denna uppgift tas med. Vidare är det egna kapitalet i föreningen det ursprungliga enligt den ekonomiska planen och i övrigt i konsekvens med att bostadsrättsföreningar rättar matsäck efter mun. En rätt beräknad soliditet blir därför intetsägande.

## 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.

## Redovisning av upplåtelse

Efter ombyggnaden av styrelserummet till en lägenhet uppläts den till en ny medlem. Från den totala upplåtelseavgiften drogs ombyggnadsutgifterna. Av nettot ökade bostadsrättens insats posten Medlemsinsatser, och resterande belopp redovisas som den nya posten Upplåtelseavgift.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 77       |
| Ventilationssystem    | Linjär              | 20       |
| Tilläggsisolering     | Linjär              | 20       |
| Driftövervakning      | Linjär              | 5        |
| Badrumsrenovering     | Linjär              | 5        |
| Markanläggning        | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 1 348 051                | 1 329 738                |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 348 051</b>         | <b>1 329 738</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|   | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Överlåtelse-, pantförskrivnings-, eller inkassoavgifter | 3 749                    | 2 073                    |
| Fakturerade kostnader                                   | 1 440                    | 540                      |
| Övriga rörelseintäkter                                  | 660                      | 120                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                     | <b>5 849</b>             | <b>2 733</b>             |

**Not 4 Driftkostnader**

|   | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll   | 0                        | -20 406                  |
| Reparationer  | -282 618                 | -166 225                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                                | -32 867                  | -31 671                  |
| Försäkringspremier  | -21 143                  | -19 904                  |
| Kabel- och digital-TV   | -23 799                  | -25 204                  |
| Återbäring från Riksbyggen  | 0                        | 4 500                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete, inköp av brandvarnare               | -13 200                  | -1 859                   |
| Obligatoriska besiktningar, OVK samt hissbesiktning                 | -20 092                  | -45 451                  |
| Snö- och halkbekämpning   | 0                        | -5 146                   |
| Förbrukningsinventarier   | -9 267                   | -8 290                   |
| Vatten  | -47 809                  | -47 106                  |
| Fastighetsel  | -47 143                  | -46 341                  |
| Uppvärmning   | -93 767                  | -94 204                  |
| Sophantering och återvinning  | -24 576                  | -28 953                  |
| Förvaltningsarvode drift, trädgårdsavfall, inre skötsel/ extra städ | -4 686                   | -6 071                   |
| <b>Summa driftkostnader</b>   | <b>-620 967</b>          | <b>-542 330</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|   | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration                             | -282 212                 | -274 284                 |
| IT-kostnader  | -2 311                   | -3 352                   |
| Arvode, yrkesrevisor  | -6 563                   | -6 563                   |
| Övriga förvaltningskostnader                                  | -19 578                  | -20 794                  |
| Kreditupplysningar  | -104                     | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter                    | -4 230                   | -3 676                   |
| Kontorsmateriel, ÅR 17-18, ÅR 18-19 samt prenumeration Borätt | -4 276                   | -451                     |
| Medlems- och föreningsavgifter                                | 0                        | -1 751                   |
| Bankkostnader   | -1 677                   | -12                      |
| Övriga externa kostnader, utlägg från styrelsen               | -20 101                  | -8 479                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                         | <b>-341 052</b>          | <b>-319 361</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -18 206                  | -31 605                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -16 150                  | 0                        |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -922                     | -966                     |
| Sociala kostnader                                     | -5 827                   | -7 361                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-41 105</b>           | <b>-39 932</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

|   | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning byggnader                               | -114 993                 | -114 993                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter (se not 11)     | -24 697                  | -24 697                  |
| <b>Summa avskrivningar av anläggningstillgångar</b> | <b>-139 690</b>          | <b>-139 690</b>          |

**Not 8 Ränteintäkter**

|   | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton           | 1 070                    | 5                        |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 226                      | 51                       |
| <b>Summa ränteintäkter</b>              | <b>1 296</b>             | <b>56</b>                |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -58 070                  | -52 551                  |
| Övriga finansiella kostnader                            | -90                      | -3 698                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-58 160</b>           | <b>-56 249</b>           |

**Not 10 Byggnader och mark**

| Anskaffningsvärden                            | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 8 844 873         | 8 844 873         |
| Mark  | 671 000           | 671 000           |
| Standardförbättringar                         | 749 932           | 749 932           |
| Markanläggning                                | 18 500            | 18 500            |
|   | <b>10 284 305</b> | <b>10 284 305</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>10 284 305</b> | <b>10 284 305</b> |

Med standardförbättringar avses reglerutrustning (1999), badrumsrenovering (2006), ventilationsaggregat (2010) och tilläggsisolering av vinden (2012).



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -2 557 234        | -2 442 241        |
| Standardförbättringar | -494 400          | -469 703          |
| Markanläggningar      | -18 500           | -18 500           |
|                       | <b>-3 070 134</b> | <b>-2 930 444</b> |

**Årets avskrivningar**

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -114 993        | -114 993        |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -24 697         | -24 697         |
|   | <b>-139 690</b> | <b>-139 690</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-3 209 824**      **-3 070 134****Restvärde enligt plan vid årets slut****7 075 482**      **7 214 171****Varav**

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader             | 6 172 646 | 6 287 639 |
| Mark                  | 671 000   | 671 000   |
| Standardförbättringar | 231 836   | 255 532   |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 24 600 000 | 24 600 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde****24 600 000**      **24 600 000***varav byggnader*      16 400 000      16 400 000*varav mark*      8 200 000      8 200 000**Not 11 Övriga fordringar****2020-08-31**      **2019-08-31**

|                  |        |        |
|------------------|--------|--------|
| Skattefordringar | 7 921  | 13 117 |
| Skattekonto      | 18 953 | 6 524  |

**Summa övriga fordringar****26 874**      **19 641****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2020-08-31**      **2019-08-31**

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Förutbetalda försäkringspremier                      | 7 106  | 6 932  |
| Förutbetalda driftkostnader, hissbesiktning sept-dec | 8 523  | 0      |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                       | 23 787 | 22 670 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                          | 2 195  | 0      |
| Förutbetalt avseende ombyggnaden av styrelserummet   | 0      | 45 062 |

**Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****41 611**      **74 664**

**Not 13 Bank**

|                   | 2020-08-31       | 2019-08-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel         | 502 400          | 501 331          |
| Transaktionskonto | 862 751          | 631 772          |
| <b>Summa bank</b> | <b>1 365 151</b> | <b>1 133 103</b> |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

|  | 2020-08-31       | 2019-08-31       |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån   | 4 465 261        | 4 715 261        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 0                | 0                |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>4 465 261</b> | <b>4 715 261</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|-----------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK     | 1,08%     | 2020-10-28          | 1 000 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 1 000 000,00        |
| SWEDBANK     | 1,08%     | 2020-10-28          | 2 500 000,00        | 0,00                    | 250 000,00         | 2 250 000,00        |
| SWEDBANK     | 1,20%     | 2028-06-21          | 1 215 261,00        | 0,00                    | 0,00               | 1 215 261,00        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>4 715 261,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>250 000,00</b>  | <b>4 465 261,00</b> |

**\*Senast kända räntesatser**

Under räkenskapsåret 2020/2021 ska föreningen amortera 0 kr varför ingen del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Hela skulden 4 465 261 kr, förfaller alltså till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under räkenskapsåret 2020-2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, ingen del är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*

**Not 15 Övriga skulder**

|                                | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 75 950        | 75 950        |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>75 950</b> | <b>75 950</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 10 752         | 10 421         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 7 368          | 3 460          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 42 212         | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 3 702          | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 2 040          | 0              |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 34 222         | 33 166         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 108 137        | 101 652        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>208 433</b> | <b>148 699</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                        | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 9 057 000  | 9 057 000  |

**Not 18 Eventualförpliktelser**

|                     |      |      |
|---------------------|------|------|
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |
|---------------------|------|------|

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2020-11-10  
Ort och datumSven-Arne Nilsson  
Sven-Arne NilssonPeter Sääv  
Peter SäävMagnus Jansson  
Magnus JanssonReimond Johansson  
Reimond JohanssonLars Persson  
Lars Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 9/12-2020

Helsingborgs Ekonomi &amp; Revision AB

Anders Callert  
Anders Callert  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Helsingborgshus nr 24, org. nr.716406-8483

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Helsingborgshus nr 24 för räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31.

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 31 augusti 2020 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.

#### 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 på 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.

#### 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 på 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 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 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 på 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 RB Brf Helsingborgshus nr 24 för räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

#### 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:

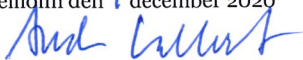
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar<sup>1</sup>, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Ängelholm den 9 december 2020



Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

# Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr 24

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen BRF Helsingborgshus nr -24  
i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

