

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 2
Org nr: 743000-2159

2024-01-01 – 2024-12-31



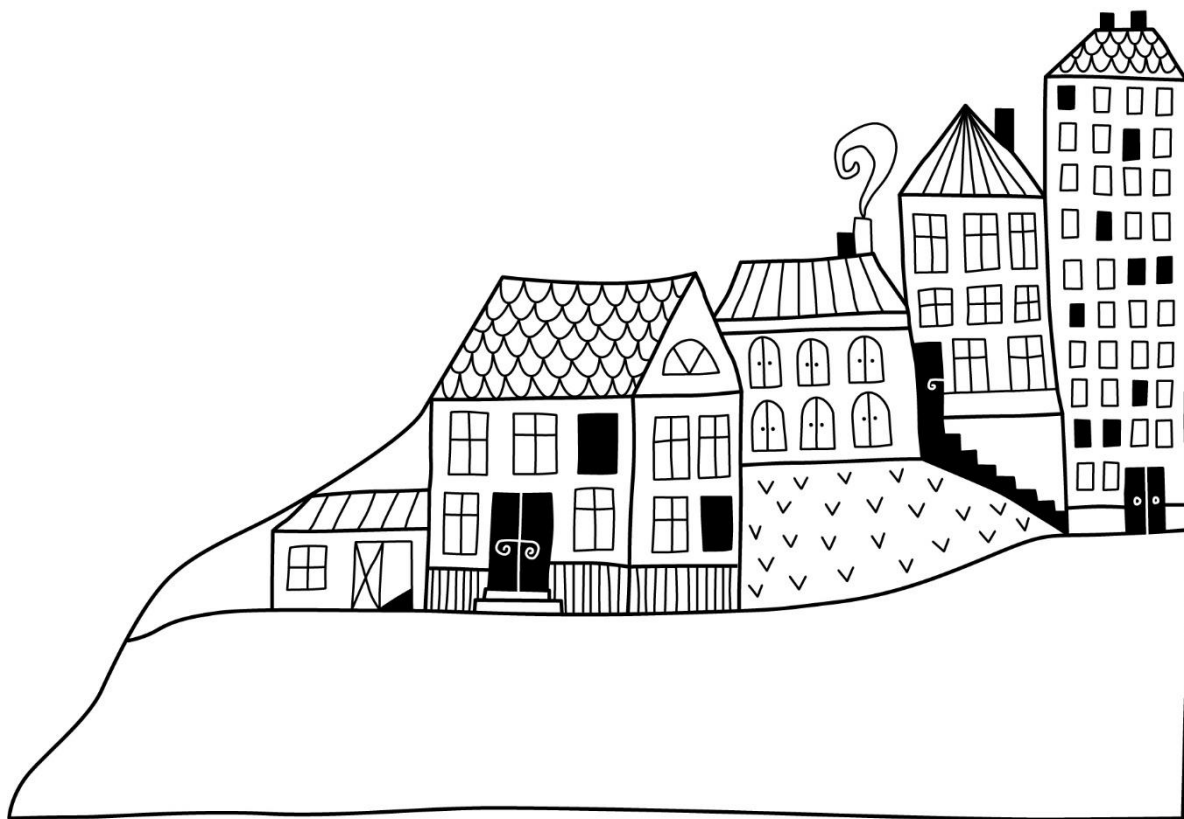
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Helsingborgshus
nr 2 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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, motersättning, 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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-30.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre kostnader för reparation och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 64%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 309% till 404%.

I resultatet ingår avskrivningar med 149 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 078 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vinbäret 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 80 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Malmögatan A-E och Handelsmansgatan 1 A-E i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	40
2 rum och kök	24
3 rum och kök	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	19

Total bostadsarea	3 920 m ²
Total förrådsarea	134 m ²
Total tomtarea	4 242 m ²
Årets taxeringsvärde	54 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal där det ingår Ekonomisk, tekniskt och fastighetsservice- förvaltning.

Verksamhet	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Elavtal	Öresundskraft AB
Fjärrvärme/ Uppvärmning	Öresundskraft AB
Vatten	Nordvästra Skånes Vatten & Avlopp AB
Sophämtning	Nordvästra Skånes Renhållning AB
Fastighetsförsäkring	Folksam
Kabel TV	Tele2
Driftövervakning undercentral	Hi3G Access AB

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 355 tkr och planerat underhåll för 5 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar på ett underhållsbehov på 7 245 tkr för de närmsta 50 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 144 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 165 000 kr.

Sedan övergång till K3 har underhållskostnaderna delats upp i planerat underhåll och komponentutbyte. Ovan presenteras de beräknade kostnaderna för det planerade underhållet. Enligt investeringsplanen uppgår planerade komponentbyten de närmsta 50 åren till 76 972 527 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Byte armaturer	2016
Målning	2016
Underhåll Markytor	2016
Huskropp utvändigt Dörrar/Portar/Entré	2017
Markytor trädgårdsplantering	2017
Fjärrvärmeväxlar	2018
Omfogning Fasad	2018
Markytor omläggning av asfalt, nya planteringar	2018
Tvättstuga	2019 - 2021
Installationer, utvändigt, underhåll skorsten	2019
Utbyte av skorstenshuvar	2021
Installationer avgasare	2022
Byte radiatorer	2023
Fasad besiktning	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Övrigt	4 638

Planerat underhåll

Beskrivning	Belopp
Kostnader till OVK	2025
Målning källare	2028
Målning trapphus	2031

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonna Gynther	Ordförande	2026
Oskar Linde	Sekreterare	2026
Ann Svensson	Ledamot	2026
Margrét Noadottir	Vice ordförande	2026
Suzana Simunovic	Ledamot	2026
Ann Matti	Ledamot	2026
Fadi Chaabi	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristoffer Abrahamsson	Suppleant	2025
Milla Johansson	Suppleant	2025
Julia Axelsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh Heidari	Auktoriserad revisor	

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 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-02-01 då den höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2025-03-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

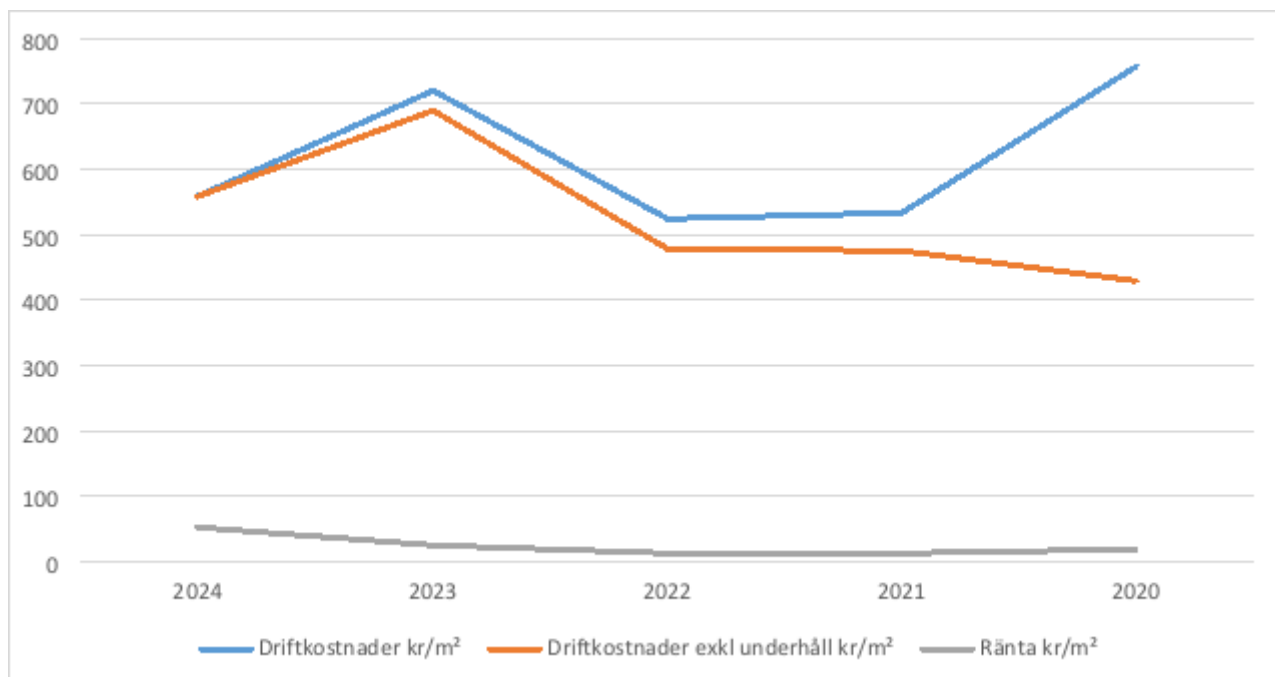
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 80 bostadsrätter placerade (föregående år 80st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 084	3 679	3 524	3 458	3 420
Resultat efter finansiella poster*	929	272	603	586	-413
Balansomslutning	6 546	6 178	6 423	6 302	6 298
Årets kassaflöde	512	100	341	537	-584
Soliditet %*	29	16	11	2	-7
Likviditet %	64	47	41	180	137
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	89	97	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 021	919	880	867	858
Driftkostnader kr/kvm	558	720	523	534	757
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	556	689	476	474	428
Energikostnad kr/kvm*	249	216	212	206	190
Underhållsfond kr/kvm	1 434	1 393	965	551	163
Reservering till underhållsfond kr/kvm	42	460	461	461	166
Sparande kr/kvm*	276	193	293	313	340
Ränta kr/kvm	53	23	11	12	18
Skuldsättning kr/kvm*	1 038	1 166	1 293	1 421	1 548
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 038	1 166	1 293	1 421	1 548
Räntekänslighet %*	1,0	1,3	1,5	1,6	1,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 154	5 461 795	-4 812 025	271 565
Disposition enl. årsstämmobeslut			271 565	-271 565
Reservering underhållsfond		165 000	-165 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 638	4 638	
Årets resultat				928 978
Vid årets slut	71 154	5 622 157	-4 700 822	928 978

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 540 460
Årets resultat	928 978
Årets fondreservering enligt stadgarna	-165 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 638
Summa	-3 771 844

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 771 844**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 084 173	3 679 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 153	388 188
Summa		4 109 326	4 067 682
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 185 613	-2 822 452
Övriga externa kostnader	Not 5	-537 744	-422 002
Personalkostnader	Not 6	-129 220	-120 461
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-148 616	-360 984
Summa rörelsekostnader		-3 001 194	-3 725 898
Rörelseresultat		1 108 133	341 784
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 761	24 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-206 916	-96 649
Summa finansiella poster		-179 155	-70 219
Resultat efter finansiella poster		928 978	271 565
Årets resultat		928 978	271 565

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 446 638	3 595 255
Summa materiella anläggningstillgångar		3 446 638	3 595 255
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		3 566 638	3 715 255
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	1 699
Övriga fordringar	Not 14	53 751	55 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	97 369	88 896
Summa kortfristiga fordringar		151 120	146 149
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 828 163	2 316 157
Summa kassa och bank		2 828 163	2 316 157
Summa omsättningstillgångar		2 979 283	2 462 306
Summa tillgångar		6 545 921	6 177 560

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 154	71 154
Fond för yttre underhåll		5 622 157	5 461 795
Summa bundet eget kapital		5 693 311	5 532 949
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 700 822	-4 812 025
Årets resultat		928 978	271 565
Summa fritt eget kapital		-3 771 844	-4 540 460
Summa eget kapital		1 921 467	992 489
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 070 000	4 570 000
Leverantörsskulder	Not 18	83 309	99 390
Skatteskulder	Not 19	14 809	11 851
Övriga skulder	Not 20	1 400	1 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	454 936	502 430
Summa kortfristiga skulder		4 624 454	5 185 071
Summa eget kapital och skulder		6 545 921	6 177 560

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 108 133	341 784
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	148 616	360 984
	1 256 749	702 768
Erhållen ränta	27 761	26 430
Erlagd ränta	-205 864	-102 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 078 647	626 997
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 971	-15 687
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-61 670	-10 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 012 006	600 357
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	512 006	100 357
Likvida medel vid årets början	2 316 157	2 215 800
Likvida medel vid årets slut	2 828 163	2 316 157

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Någon omräkning av föregående års jämförelsesiffror har inte skett varför analyser mellan åren kan vara avvikande. Omräkning av föregående räkenskapsårs siffror (jämförelsetal) har inte gjorts då det är dålig jämförbarhet.

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. Under redovisningsprincipen enligt K2 gjorde ni en avskrivning på byggnaden med 1%. För K3 är den genomsnittliga avskrivningen för byggnaden plus de nya komponenterna och dess avskrivningar på 4,5%.

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
Byggnad anslutningsavgift	Linjär	0
Byggnad balkonger	Linjär	0
Byggnad dörrar	Linjär	0
Byggnad elinstallationer	Linjär	3
Byggnad utvändiga dörrar	Linjär	4
Byggnad fasad	Linjär	0
Byggnad fönster	Linjär	23
Byggnad inre ytskikt	Linjär	29
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	14
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	11
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	20
Byggnad värmesystem	Linjär	17

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 000 784	3 604 304
Hyror, lokaler	34 680	34 680
Hyror, p-platser	22 800	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 400	-23 400
Övriga ersättningar	49 316	41 118
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-8
Summa nettoomsättning	4 084 173	3 679 494

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	29 761
Övriga rörelseintäkter	25 153	17 648
Försäkringsersättningar	0	340 779
Summa övriga rörelseintäkter	25 153	388 188

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-4 638	-122 530
Reparationer	-355 076	-980 206
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-130 400	-127 120
Försäkringspremier	-71 530	-59 610
Kabel- och digital-TV	-56 307	-55 794
Återbäring från Riksbyggen	90 900	8 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 748	-12 441
Serviceavtal	-20 062	-13 905
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 678
Snö- och halkbekämpning	-41 428	-7 892
Statuskontroll	-44 235	-32 731
Förbrukningsinventarier	-1 596	-8 248
Vatten	-305 104	-225 474
Fastighetsel	-93 553	-96 762
Uppvärmning	-578 339	-526 156
Sophantering och återvinning	-88 852	-100 176
Förvaltningsarvode drift	-469 646	-459 829
Summa driftskostnader	-2 185 613	-2 822 452

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-346 285	-324 572
IT-kostnader	-5 260	-668
Arvode, yrkesrevisorer	-9 125	-40 000
Övriga förvaltningskostnader	-129 034	-7 063
Kreditupplysningar	-3 882	-2 690
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 266	-17 850
Representation	-6 860	0
Kontorsmateriel	-430	-280
Telefon och porto	-18 027	-18 970
Medlems- och föreningsavgifter	-5 200	-5 200
Bankkostnader	-3 375	-2 818
Övriga externa kostnader	0	-1 892
Summa övriga externa kostnader	-537 744	-422 002

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-74 500	-75 550
Sammanträdesarvoden	-28 500	-22 000
Övriga kostnadsersättningar	0	1 250
Sociala kostnader	-26 220	-24 161
Summa personalkostnader	-129 220	-120 461

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-144 104	-155 430
Avskrivning Markanläggningar	-4 512	-4 512
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-201 041
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-148 616	-360 984

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 400
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 400

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 475	22 761
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	130	200
Övriga ränteintäkter	1 156	1 069
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 761	24 030

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-206 916	-91 828
Övriga räntekostnader	0	-1
Övriga finansiella kostnader	0	-4 820
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-206 916	-96 649

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 143 875	10 477 235
Bredband	0	175 041
Standardförbättringar	0	8 491 599
Markanläggningar	687 797	687 797
	19 831 672	19 831 672
Årets anskaffningar		
Markanläggningar	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 831 672	19 831 672
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 675 715	-9 499 848
Bredband	0	-175 041
Standardförbättringar	0	-5 644 355
Markanläggningar	-560 702	-556 190
	-16 236 417	-15 875 434
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-144 104	-155 430
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-201 041
Årets avskrivning markanläggningar	-4 512	-4 512
	-148 616	-360 983
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 385 033	-16 236 417
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 446 639	3 595 255
Varav		
Byggnader	3 324 056	821 957
Standardförbättringar	0	2 646 203
Markanläggningar	122 583	127 095
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 600 000	54 600 000
Totalt taxeringsvärde	54 600 000	54 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 000 000</i>	<i>35 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 600 000</i>	<i>19 600 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	120 000	120 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	120 000	120 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 699
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 699

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	56 710	55 554
Överinbetalning	-2 959	0
Summa övriga fordringar	53 751	55 554

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	80 114	71 530
Förutbetalt förvaltningsarvode	626	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	14 002
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 123	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 505	3 245
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 369	88 896

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	859 436	832 961
Transaktionskonto	1 968 726	1 483 196
Summa kassa och bank	2 828 163	2 316 157

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 070 000	4 570 000
Kortfristiga lån	-4 070 000	-4 570 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,102%	2025-03-28	4 570 000,00	0,00	500 000,00	4 070 000,00
Summa			4 570 000,00	0,00	500 000,00	4 070 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 070 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	83 309	99 390
Summa leverantörsskulder	83 309	99 390

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	14 809	11 851
Summa skatteskulder	14 809	11 851

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 400	1 400
Summa övriga skulder	1 400	1 400

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 376	23 345
Upplupna räntekostnader	2 953	1 901
Upplupna driftskostnader	7 533	0
Upplupna elkostnader	9 457	9 502
Upplupna värmekostnader	73 387	79 213
Upplupna revisionsarvoden	15 000	26 500
Upplupna styrelsearvoden	74 400	74 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 374
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 875	146
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	236 954	281 148
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	454 936	502 430

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	14 580 000	14 580 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

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

Jonna Gynther
Ordförande

Oskar Linde
Ledamot

Ann Svensson
Ledamot

Margrét Noadottir
Ledamot

Ann Matti
Ledamot

Suzana Simunovic
Ledamot

Fadi Chaabi
Ledamot Riksbyggen

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh Heidari
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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, fastighetsservice 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Helsingborgshus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 2 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Helsingborgshus nr 2

Org.nr 743000-2159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus nr 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 i 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 räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-04 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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. 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 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 RBF Helsingborgshus nr 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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, 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.

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor