

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 17
Org nr: 743000–3215



Innehållsförteckning

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



Dessutom tillkommer

Garage	P-platser utan el	Cykelförråd	Garage MC-plats	MC-plats
120	100	118	6	4

Total tomtarea 39 810 m²

Total bostadsarea 15 080 m²

Garagelokaler 1 603 m²

Total lokalarea 1 603 m²

Årets taxeringsvärde 205 196 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 205 196 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening, 5 432 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	Teknisk & ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice & fastighetsutveckling
Luleå Energi AB	Elhandelsavtal
Tele2 AB	Kabel-tv
Bredbandsbolaget	Avtal om fibernät
Anticimex	Skadadjursavtal
Aimo Park AB	Avgiftsbelagd parkering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 426 tkr och planerat underhåll för 925 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 mars 2024 och visar på ett underhållsbehov på 723 tkr per år för de närmaste 50 åren. Avsättning till föreningen underhållsfond har för året gjorts med 720 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2008	Delar av beståndet
Balkongutbyggnad inkl. inglasning	2004	Samtliga lägenheter
Nybyggnad garage	2001 & 2006	
Lägenhetsförråd	2011	Nybyggnad av lägenhetsförråd
Byte av fjärrvärmecentraler	2013	Avser båda undercentralerna
Byte belysning på föreningens utemiljö	2015	
Takrenovering	2015–2016	
Tilläggsisolering vindar samt byte av takfläktar	2015	
Markytor, bl.a. byte kulvertar, asfaltering	2016–2017	
Murning av loftgångar	2018–2019	Delar av beståndet
Installationer tvättutrustning	2018–2019	Byte maskiner i tvättstugor
Gemensamma utrymmen, bl.a. lekplatsmålning	2019–2020	
Installationer, högtrycksspolning VA	2019–2020	
Huskropp utvändigt, murning loftgångar samt byte garageportar	2019–2020	
Markytor, diverse asfalteringar mm	2019–2020	
Dörr-/låsbyte	2020	
Rensning ventilationskanaler	2021	
Huskropp utvändig målning servicehus och garage	2022	
Byte garageportar	2021–2022	
Fönsterbyte servicehus	2022	
Gemensamma utrymmen, ventiler i garage	2022	
Armaturer och torktumlare	2023	
Tak, hängrännor och garageportar	2023	
Div. åtgärder skyddsrum	2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Div. underhåll rörande loftgångar	296 044
Wifi tvättstugor	25 745
Kameraövervakning miljöhus samt installation av bredbandsuttag	56 058
Fönsterrenovering	431 139
Rörligt arvode	115 801

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	ca 2027–2029	Se information nedan

Information framtida ombyggnation - stambyte

Då frågan om stambyte ofta kommer upp vill styrelsen informera om följande. Stambyte har tidigare planerats till år 2019. Föreningen har under 2015 utfört en staminventering och filmat samtliga stammar. Filmningen utvisade ett flertal borrhål, vilka styrelsen beslutade att laga. Det planerade stambytet är därför framflyttat till ca år 2027–2029 och kommer att föregås av en ny staminventering.

OBSERVERA – INGEN ERSÄTTNING!

De som har för avsikt att renovera sina badrum ska informera styrelsen eller förvaltningen om detta. Boende ska också vara medvetna om att ett stämmobeslut om traditionellt stambyte inklusive total badrumsrenovering, innebär att även renoverade badrum rivs ut. Styrelsen vill också påtala att ingen ersättning utgår för eventuella renoveringar som gjorts av badrummen.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Berg	Ordförande	2026
Patrik Persson	Ledamot	2025
Ingvar Nilsson	Ledamot	2026
Charlotte Rodriguez Brown	Ledamot	2025
Alma Omanovic	Ledamot	2026
Bojan Matejevic	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Huso Musovic	Suppleant	2025
Joanna Nocko	Suppleant	2026
Wanda Glinska	Suppleant	2026
Emil Mollestam	Suppleant Riksbyggen	Avgått

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Ingela Kjellberg	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Christer Johansen	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Marina Grmas	2025	

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 271 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 266 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-09-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 %, p-platserna med 25 kr/månad och garageplatser med 50 kr/månad från och med 2024-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 946 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

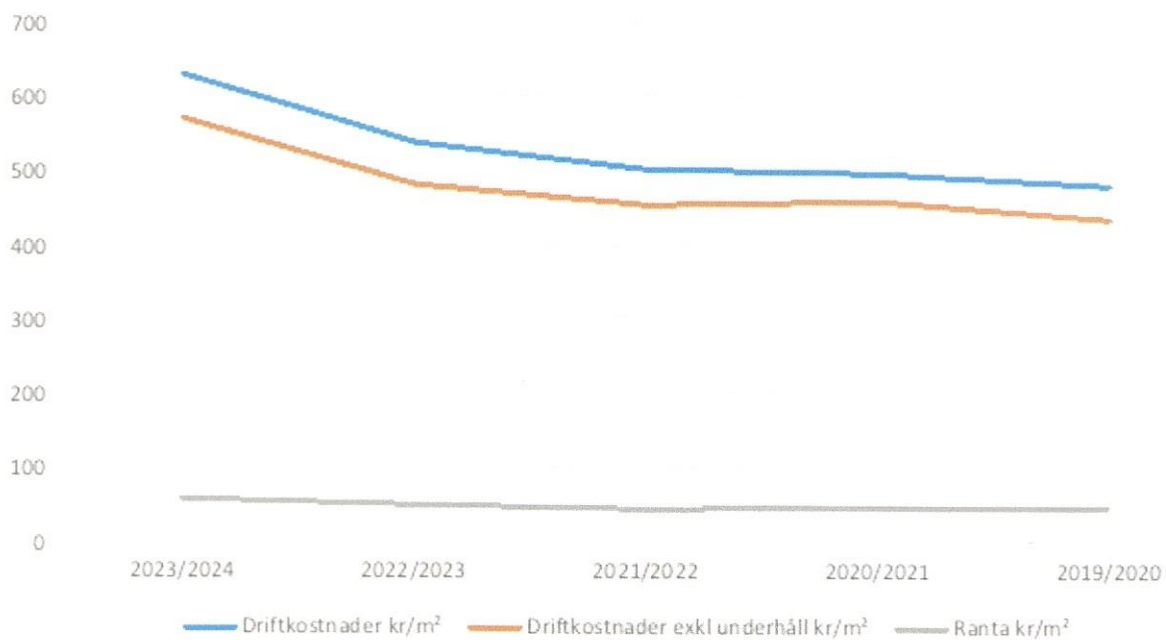


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	14 136	13 680	13 439	13 278	13 009
Resultat efter finansiella poster*	-2	1 548	1 670	2 839	2 660
Soliditet %*	4	3	0	-3	-11
Likviditet %	65	39	53	72	97
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	92	95	90	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	946	834	817	806	790
Driftkostnader kr/kvm	626	563	527	520	503
Energikostnad kr/kvm*	232	227	195	195	185
Sparande kr/kvm*	220	334	334	360	322
Skuldsättning kr/kvm*	2 316	2 507	3 053	3 139	2 906
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 562	2 637	3 212	3 303	3 057
Räntekänslighet %*	2,7	2,9	3,6	3,7	3,5

* 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	894 944	0	0	915 185	-1 853 794	1 548 068
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 548 068	-1 548 068
Reservering underhållsfond				720 000	-720 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-924 787	924 787	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 724
Vid årets slut	894 944	0	0	710 398	-100 939	-1 724

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-305 726
Årets resultat	-1 724
Årets fondreservering enligt stadgarna	-720 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	924 787
Summa	-102 663

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 102 663

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 136 030	13 680 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	865 023	1 328 690
Summa rörelseintäkter		15 001 053	15 009 036
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 930 249	-8 483 134
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 348 147	-1 230 642
Personalkostnader	Not 6	-214 931	-215 614
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 742 454	-2 874 968
Summa rörelsekostnader		-14 235 781	-12 804 359
Rörelseresultat		765 272	2 204 678
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	54 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	154 610	79 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-921 607	-790 026
Summa finansiella poster		-766 996	-656 609
Resultat efter finansiella poster		-1 724	1 548 068
Årets resultat		-1 724	1 548 068



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 424 118	33 493 491
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	342 817	105 067
Summa materiella anläggningstillgångar		31 766 936	33 598 558
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	2 716 000	2 716 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 716 000	2 716 000
Summa anläggningstillgångar		34 482 936	36 314 558
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-807	93 546
Övriga fordringar	Not 15	2 108	657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	512 751	415 818
Summa kortfristiga fordringar		514 052	510 021
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 536 430	6 411 549
Summa kassa och bank		7 536 430	6 411 549
Summa omsättningstillgångar		8 050 483	6 921 569
Summa tillgångar		42 533 418	43 236 128



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		894 944	894 944
Fond för yttre underhåll		710 397	915 185
Summa bundet eget kapital		1 605 341	1 810 129
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-100 938	-1 853 794
Årets resultat		-1 724	1 548 068
Summa fritt eget kapital		-102 663	-305 726
Summa eget kapital		1 502 679	1 504 403
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 693 391	24 143 330
Summa långfristiga skulder		28 693 391	24 143 330
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 937 439	15 627 500
Leverantörsskulder	Not 19	479 332	174 361
Skatteskulder	Not 20	30 374	41 945
Övriga skulder	Not 21	56 892	58 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 833 312	1 686 428
Summa kortfristiga skulder		12 337 349	17 588 395
Summa eget kapital och skulder		42 533 418	43 236 128



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	765 272	2 204 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 742 454	2 874 968
	3 507 726	5 079 645
Erhållen ränta	85 410	115 282
Erlagd ränta	-857 956	-803 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 735 180	4 391 178
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	65 169	-37 548
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	375 364	109 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 175 713	4 463 362
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-637 500	-47 500
Investeringar i inventarier	-273 332	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-910 832	-47 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 140 000	-8 665 312
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 140 000	-8 665 312
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 124 882	-4 249 450
Likvida medel vid årets början	6 411 549	10 660 999
Likvida medel vid årets slut	7 536 430	6 411 549
Kassa och Bank BR	7 536 430	6 411 549



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.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	105
Balkongräcken	Linjär	6
Dörrar	Linjär	13–40
Elinstallationer	Linjär	15
Fasad	Linjär	29–40
Fönster	Linjär	17–54
Specialanpassningar	Linjär	8–29
Tak	Linjär	19–40
VA-system	Linjär	17
Värmesystem	Linjär	8–84
Installationer	Linjär	10–20
Inventarier	Linjär	5–12
Markanläggningar	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 079 023	12 575 819
Hyror, bostäder	13 800	12 300
Hyror, lokaler	32 698	32 558
Hyror, garage	431 487	431 320
Hyror, p-platser	263 131	262 761
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 995	-9 911
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-97 093	-71 024
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 109	-6 769
Elavgifter	428 088	453 292
Summa nettoomsättning	14 136 030	13 680 346

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Balkonginglasning	764 640	764 640
Övriga ersättningar	55 425	46 860
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-1
Övriga rörelseintäkter	25 538	517 191
Försäkringsersättningar	19 432	0
Summa övriga rörelseintäkter	865 023	1 328 690



Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-924 787	-874 113
Reparationer	-1 426 301	-443 425
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-394 040	-385 184
Försäkringspremier	-259 888	-221 127
Kabel- och digital-TV	-465 903	-463 541
Återbäring från Riksbyggen	3 400	30 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 025
Serviceavtal	-55 087	-91 028
Obligatoriska besiktningar	-24 807	-24 478
Övriga utgifter, köpta tjänster	-68 463	-65 834
Snö- och halkbekämpning	-97 246	-83 484
Statuskontroll	-104 874	-90 433
Förbrukningsinventarier	-46 846	-20 583
Vatten	-809 156	-683 563
Fastighetsel	-1 422 444	-1 390 990
Uppvärmning	-1 647 023	-1 519 742
Sophantering och återvinning	-255 301	-288 841
Förvaltningsarvode drift	-1 931 483	-1 864 044
Summa driftskostnader	-9 930 249	-8 483 134



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 128 084	-1 084 755
Lokalkostnader	-3 000	-3 368
IT-kostnader	-16 994	-3 273
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-16 375
Övriga förvaltningskostnader	-78 389	-10 404
Kreditupplysningar	-3 015	-13 374
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 326	-38 588
Kontorsmateriel	-35 623	-23 861
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 605	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-14 040
Köpta tjänster	0	-1 816
Bankkostnader	-6 236	-4 334
Övriga externa kostnader	-12 500	-16 456
Summa övriga externa kostnader	-1 348 147	-1 230 642

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-83 232	-83 232
Sammanträdesarvoden	-50 255	-62 729
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-42 280	-28 280
Övriga kostnadsersättningar	-182	-361
Övriga personalkostnader	-3 950	-3 950
Sociala kostnader	-35 032	-37 062
Summa personalkostnader	-214 931	-215 614

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 704 973	-2 845 126
Avskrivning Markanläggningar	-1 900	-1 108
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 750	-3 750
Avskrivning Installationer	-31 832	-24 984
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 742 454	-2 874 968

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	54 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	54 320



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	136 573	78 531
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17 954	511
Övriga ränteintäkter	84	55
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	154 610	79 097

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-881 332	-745 475
Övriga finansiella kostnader	-40 275	-44 551
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-921 607	-790 026

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	69 967 037	69 967 037
Mark	1 950 000	1 950 000
Markanläggningar	47 500	0
	71 964 537	71 917 037

Årets anskaffningar

Byggnad elinstallationer, IMD Elmätare	637 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 602 037	71 917 037

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-38 469 938	-35 624 811
Markanläggningar	-1 108	0
	-38 471 046	-35 624 811

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 704 973	-2 845 126
Årets avskrivning markanläggningar	-1 900	-1 108
	-2 706 873	-2 846 234

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-41 177 919	-38 471 046
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	29 429 627	31 497 099
Mark	1 950 000	1 950 000
Markanläggningar	44 492	46 392



Taxeringsvärden

Bostäder	201 000 000	201 000 000
Lokaler	4 196 000	4 196 000

Totalt taxeringsvärde

	205 196 000	205 196 000
<i>varav byggnader</i>	<i>142 952 000</i>	<i>142 952 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>62 244 000</i>	<i>62 244 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	441 374	441 374
Installationer	705 278	705 278
	1 146 652	1 146 652
Årets anskaffningar		
Installationer, torktumlare	79 699	0
Installationer, bokningstavlor	193 633	0
	273 332	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 419 984	1 146 652
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-411 999	-408 249
Installationer	-629 586	-604 602
	-1 041 585	-941 277
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 750	-3 750
Installationer	-31 832	-24 984
	-35 582	-28 734
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-415 749	-411 999
Installationer	-661 417	-629 586
	-1 077 166	-1 041 585
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 077 166	-1 041 585
Restvärde enligt plan vid årets slut	342 817	105 067
Varav		
Inventarier och verktyg	25 625	29 375
Installationer	317 192	75 692



Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
5 432 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	2 716 000	2 716 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	2 716 000	2 716 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-807	93 546
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-807	93 546

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	1 971	657
Momsfordringar	137	0
Summa övriga fordringar	2 108	657

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	104 531	35 331
Förutbetalda försäkringspremier	91 725	76 439
Förutbetalt förvaltningsarvode	243 127	233 049
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 612	38 863
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 748	298
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 010	31 840
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	512 751	415 818

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	4 595 886	1 531 427
Transaktionskonto	2 940 544	4 880 121
Summa kassa och bank	7 536 430	6 411 549

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	38 630 830	39 770 830
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 937 439	-15 627 500
Långfristig skuld vid årets slut	28 693 391	24 143 330

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,90%	2024-06-19	5 600 000,00	-5 450 000,00	150 000,00	0,00
SWEDBANK	4,15%	2024-12-28	0,00	5 450 000,00	0,00	5 450 000,00
SWEDBANK	0,90%	2025-06-18	3 697 439,00	0,00	100 000,00	3 597 439,00
SWEDBANK	3,65%	2026-03-25	4 887 500,00	0,00	50 000,00	4 837 500,00
SWEDBANK	1,28%	2026-09-25	4 706 723,00	0,00	100 000,00	4 606 723,00
SWEDBANK	1,79%	2026-10-23	7 300 000,00	0,00	400 000,00	6 900 000,00
SWEDBANK	3,46%	2027-02-25	4 400 000,00	0,00	200 000,00	4 200 000,00
SWEDBANK	3,91%	2028-05-24	5 981 250,00	0,00	0,00	5 981 250,00
SWEDBANK	1,16%	2030-10-25	3 197 918,00	0,00	140 000,00	3 057 918,00
Summa			39 770 830,00	0,00	1 140 000,00	38 630 830,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 190 000 kr varför delen kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2024–2025 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med regelverket. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificerats som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	453 710	174 361
Ej reskontraförda leverantörsskulder	25 622	0
Summa leverantörsskulder	479 332	174 361

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	30 374	41 945
Summa skatteskulder	30 374	41 945

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	40 660	46 783
Mottagna depositioner	12 321	12 321
Skuld för moms	-1 697	-944
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Clearing	5 608	0
Summa övriga skulder	56 892	58 160



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	35 032	37 064
Upplupna räntekostnader	147 078	83 427
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 841	77 900
Upplupna elkostnader	108 101	95 007
Upplupna värmekostnader	56 221	19 187
Upplupna kostnader för renhållning	2 020	0
Upplupna styrelsearvoden	175 949	174 241
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 995	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 714	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 268 361	1 199 603
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 833 312	1 686 428

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	58 000 000	58 000 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ulf Berg
Ordförande

Ingvar Nilsson
Ledamot

Patrik Persson
Ledamot

Alma Omanovic
Ledamot

Charlotte Rodriguez Brown
Ledamot

Bojan Matejevic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Ingela Kjellberg
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557531102164

Document

Årsredovisning 2023-2024
Main document
25 pages
Initiated on 2024-11-06 12:55:30 CET (+0100) by Emil Mollestam (EM)
Finalised on 2024-11-15 14:29:07 CET (+0100)

Initiator

Emil Mollestam (EM)
Riksbyggen
emil.mollestam@riksbyggen.se

Signatories

Ulf Berg (UB)
ulf.berg262@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ULF BERTIL BERG"
Signed 2024-11-06 15:17:13 CET (+0100)

Ingvar Nilsson (IN)
ingvar.nilson50@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LEIF INGVAR NILSSON"
Signed 2024-11-06 14:41:20 CET (+0100)

Patrik Persson (PP)
patrik_hbg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Nils Jörgen Patrik Persson"
Signed 2024-11-06 18:36:06 CET (+0100)

Alma Omanovic (AO)
alma_omanovic@yahoo.com



The name returned by Swedish BankID was "ALMA OMANOVIC"
Signed 2024-11-06 17:43:58 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557531102164

Charlotte Rodriguez Brown (CRB)
chaarliie.o@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was
"CHARLOTTE RODRIGUEZ BROWN"
Signed 2024-11-14 11:22:32 CET (+0100)*

Bojan Matejevic (BM)
Bojan.Matejevic@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "BOJAN
MATEJEVIC"
Signed 2024-11-07 15:04:53 CET (+0100)*

Ingela Kjellberg (IK)
ingelakjllbrg01@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Ingela
Margareta Kjellberg"
Signed 2024-11-14 18:44:11 CET (+0100)*

Per Jacobsson (PJ)
per.jacobsson@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke
Henning Jakobsson"
Signed 2024-11-15 14:29:07 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Helsingborgshus 17, org. nr 743000-3215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Helsingborgshus 17 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Helsingborg 17 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 15 november 2024

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Ingela Kjellberg
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Åke Henning Jakobsson

Undertecknare

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 188.151.xxx.xxx

2024-11-15 13:35:57 UTC



Ingela Margareta Kjellberg

Undertecknare

Serienummer: e05f691b88d9dc[...]830ab23725346

IP: 95.203.xxx.xxx

2024-11-17 14:09:04 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>