

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Helsingborgshus nr 16  
Org nr: 743000-3082

2022-09-01 – 2023-08-31





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Helsingborgshus  
nr 16 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-05-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-21.

Årets resultat uppgår till – 1 055 684 kr. Det negativa resultatet beror främst på höga kostnader för underhåll och utöver det kostnad för konsult i samband med utredning av kommande stambyte.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 26%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 023 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 968 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rosengården Norra 4 och Rosengården Södra 1, 2 och 3 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 18 byggnader med 363 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Sockengatan 34-44 samt Umeågatan 2-24 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



**Lägenhetsfördelning**

Standard	Antal
1 rum och kök	38
2 rum och kök	102
3 rum och kök	193
4 rum och kök	30

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Antal lokaler	19
Antal garage	198
Antal p-platser	178

Total tomtarea 61 690 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 24 738 m<sup>2</sup>

Total lokalarea (inklusive garagen) 2 845 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 337 299 tkr

Föregående års taxeringsvärde 337 299 tkr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening, 10 726 andelar á 500 kr. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal:**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Tele 2	Kabel-TV, telekommunikation, internet/bredband
Luleå Energi AB	Elhandel
AVARN Security	Brandskyddsavtal
Anticimex	Skadedjursavtal
Aimo Park AB	Parkeringsbevakning

**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 2 177 och planerat underhåll för 2 430. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 182 tkr per år för de närmaste 50 åren.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tamburdörrar/ Säkerhetsdörrar	2006-2007	Byte i samtliga lägenheter
Nybyggnad 40 st garage	2006-2007	
Tilläggsisolering på vindar	2012-2013	
Målning utvändig	2012-2013	Avser fastigheternas fasadpanel
Trapphus	2012-2013	Avser målning och byte av belysning
Installation passagesystem	2012-2013	
Byte av fjärrvärmecentraler	2013-2014	
Översyn markbeläggning	2013-2014	Inkluderar ombyggnad av lekplatser
Byte entrépartier och övriga ytterdörrar	2013-2014	
Balkongombyggnad	2017-2018	
Installation ventilation	2018-2019	
Installationer, tryckgivare till frånluftsfläktar	2019-2020	
Huskropp utvändigt, garageportar	2019-2020	
Markytor, ombyggnad och stenläggning	2019-2020	
Kulvertbyte	2020-2021	
Relining, rörinfordring	2021-2022	
Byte tvättmaskiner	2021-2022	
Byte 14 st garageportar	2021-2022	
Byte DUC, stuprör/dagvattenbrunnar samt spolning	2021-2022	
Målningsarbeten fasad, takarbeten	2021-2022	

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte tvättmaskin	48 923
Byte trapphusarmaturer	46 684
Underhållsarbete garage	700 615
Dränering	546 142
Tilläggsisolering vindar	315 500
Byte 9 st källardörrar	148 563
Rörligt arvode 2021-2022	624 013

#### Planerat underhåll/investering

	År
Stambyte	Utredning fortgår
Värmesystem	Inom 5-årsperiod
Takomläggning	Inom 5-7 år





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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anne Johansson	Ordförande	2025
Marie Bolin	Sekreterare	2024
Carina Svensson	Vice ordförande	2025
Aleksandar Milevski	Ledamot	2025
Pia Ecke	Ledamot	2024
Lars Lönn	Ledamot	2024
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Petersson	Suppleant	2024
Cristin Nilsson	Suppleant	2024
Nada Gataric	Suppleant	2025
Daniel Sjödahl	Suppleant	2025
Maarika Paju	Suppleant	2024
Zara Nadarevic	Suppleant	2025
Christer Svensson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Arijana Tabakovic	Förtroendevald revisor

<b>Revisorssuppleant</b>	
Zekerijah Alimanovic	Förtroendevald revisorssuppleant

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan Sjöberg (sammankallande)	2024
Jan Söderberg	2024
Maj Berkman	2024

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 446 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 40 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 453 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-09-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-09-01.

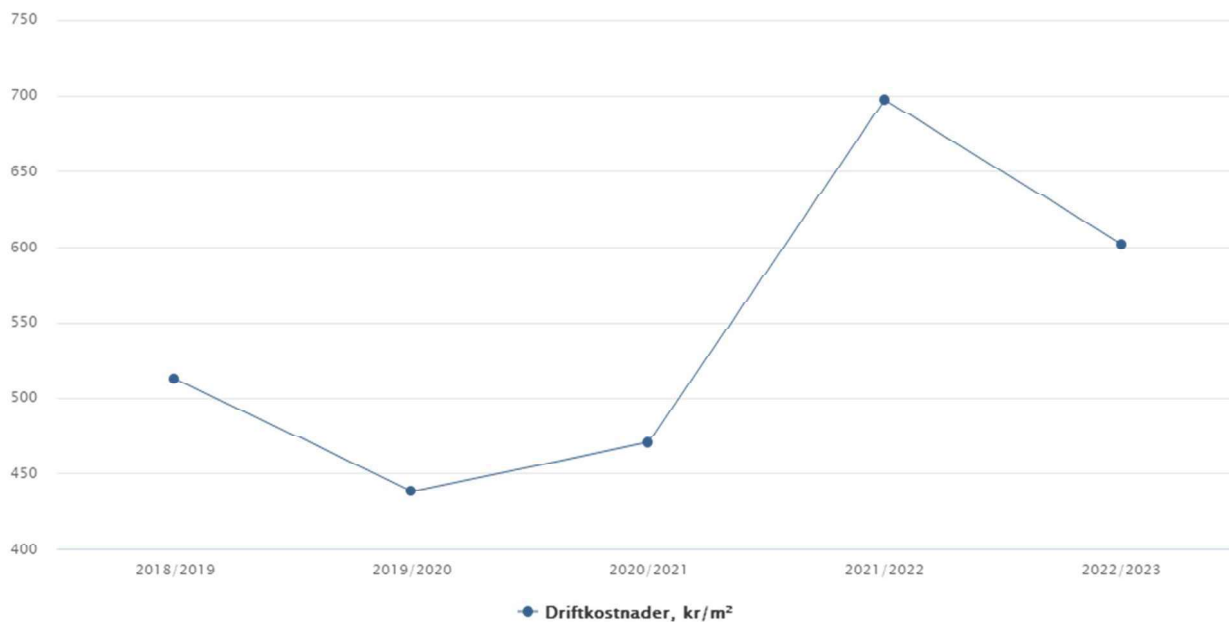
Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 757 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 53 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	19 256	18 678	18 463	18 063	17 556
Årets resultat	-1 056	-2 571	3 674	2 457	1 330
Soliditet %	36	38	41	43	41
Likviditet %	26	24	132	142	162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	757	735	720	700	681
Driftkostnader, kr/m²	602	697	470	438	512
Lån, kr/m²	1 631	1 563	1 488	1 151	1 176

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 159 811	0	0	0	28 486 060	-2 570 719
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 570 719	2 570 719
Reservering underhållsfond				1 182 000	-1 182 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 182 000	1 182 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 055 684
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 159 811</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 915 341</b>	<b>-1 055 684</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	25 915 341
Årets resultat	-1 055 684
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 182 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 182 000
<b>Summa</b>	<b>24 859 657</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**24 859 657**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	19 255 611	18 677 873
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 062 761	2 145 132
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>21 318 372</b>	<b>20 823 005</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-16 608 549	-19 213 382
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 534 326	-1 603 050
Personalkostnader	Not 6	-479 512	-429 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 023 230	-1 962 831
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-21 645 617</b>	<b>-23 208 527</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-327 244</b>	<b>-2 385 522</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	107 260	514 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 096	14 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-859 796	-714 468
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-728 440</b>	<b>-185 198</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 055 684</b>	<b>-2 570 719</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 055 684</b>	<b>-2 570 719</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	62 295 171	62 638 821
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 205 035	500 707
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	2 375 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 500 206</b>	<b>65 514 528</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	5 363 000	5 363 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 363 000</b>	<b>5 363 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 863 206</b>	<b>70 877 528</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	-13 642
Övriga fordringar	Not 16	4 525	1 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	712 099	678 873
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>716 624</b>	<b>667 039</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	5 380 561	2 393 975
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 380 561</b>	<b>2 393 975</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 097 185</b>	<b>3 061 014</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>75 960 392</b>	<b>73 938 541</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	2 159 811	2 159 811	
Fond för yttre underhåll	0	6	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>2 159 811</strong>	<strong>2 159 817</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	25 915 341	28 486 060	
Årets resultat	-1 055 684	-2 570 719	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>24 859 657</strong>	<strong>25 915 341</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>27 019 468</strong>	<strong>28 075 158</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	25 400 000	33 250 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>25 400 000</strong>	<strong>33 250 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	19 600 000	9 850 000
Leverantörsskulder	Not 20	305 567	507 348
Skatteskulder	Not 21	67 735	55 001
Övriga skulder	Not 22	73 283	69 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 494 340	2 131 199
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>23 540 924</strong>	<strong>12 613 383</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>75 960 392</strong>	<strong>73 938 541</strong>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Antal år
Balkonger	10-80 år
Dörrar	4-40 år
Installationer	30-50 år
Fasader	10-60 år
Fönster	30-75 år
Hissar	30-50 år
Ytskikt och maskinell utrustning	4-20 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Specialanpassningar	15-45 år
Stomme	80-150 år
Tak	30-50 år
Tvättstugeanpassningar	10-35 år
Vatten och avlopp	2-50 år
Installationer	5-10 år
Inventarier	5-10 år
Inventarier och verktyg	5-50 år
Markanläggningar	20-45 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	18 722 002	18 171 736
Hyror, lokaler	60 600	60 600
Hyror, garage	596 830	597 821
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-295	-2 065
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 397	-24 020
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-95 725	-116 069
Rabatter	-24	-11 750
Elavgifter	1 620	1 620
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>19 255 611</b>	<b>18 677 873</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga lokalintäkter	16 940	2 240
Balkonginglasning	1 232 215	1 233 985
Övriga ersättningar	133 129	144 924
Övriga sidointäkter	180 820	207 680
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	4
Erhållna statliga bidrag	204 871	0
Övriga rörelseintäkter	294 797	182 814
Försäkringsersättningar	0	373 485
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 062 761</b>	<b>2 145 132</b>





#### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-2 430 439	-5 449 015
Reparationer	-2 176 851	-2 669 306
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-649 797	-624 387
Försäkringspremier	-369 596	-339 260
Kabel- och digital-TV	-699 714	-776 546
Återbäring från Riksbyggen	57 900	67 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-47 689	-51 853
Serviceavtal	-80 102	-74 435
Obligatoriska besiktningar	-11 616	-15 000
Bevakningskostnader	-36 222	-33 842
Snö- och halkbekämpning	-125 333	-106 015
Statuskontroll	-158 921	-145 702
Förbrukningsinventarier	-41 602	-86 122
Vatten	-1 114 511	-1 075 012
Fastighetsel	-800 997	-579 269
Uppvärmning	-2 918 434	-2 768 579
Sophantering och återvinning	-382 482	-404 237
Förvaltningsarvode drift	-4 622 143	-4 082 102
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-16 608 549</b>	<b>-19 213 382</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 393 692	-1 338 179
Hyra inventarier & verktyg	-21 894	-15 120
IT-kostnader	-3 795	-5 066
Arvode, yrkesrevisor	-18 500	-13 938
Övriga förvaltningskostnader	-20 648	-63 275
Kreditupplysningar	-4 043	-3 316
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-58 832	-101 822
Kontorsmateriel	-37 659	-28 575
Telefon och porto	-6 762	-6 252
Medlems- och föreningsavgifter	-23 595	-23 595
Köpta tjänster	-2 178	-1 199
Konsultarvoden	-936 720	0
Bankkostnader	-6 010	-2 714
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 534 326</b>	<b>-1 603 050</b>



## Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-179 125	-156 950
Sammanträdesarvoden	-118 043	-80 178
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-86 375	-97 250
Övriga kostnadsersättningar	-6 550	-14 096
Övriga personalkostnader	-7 900	-16 460
Sociala kostnader	-81 519	-64 329
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-479 512</b>	<b>-429 264</b>

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 670 587	-1 470 743
Avskrivning Markanläggningar	-183 716	-228 744
Avskrivning Installationer	-168 927	-263 345
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 023 230</b>	<b>-1 962 831</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	107 260	514 848
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>107 260</b>	<b>514 848</b>

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	23 687	12 948
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	318	1 474
Övriga ränteintäkter	91	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>24 096</b>	<b>14 422</b>

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-781 909	-612 897
Övriga räntekostnader	-13	-2
Övriga finansiella kostnader	-77 874	-101 569
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-859 796</b>	<b>-714 468</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	97 211 269	71 253 787
Mark	2 993 207	2 993 207
Markanläggning	6 587 542	6 587 542
	<b>106 792 018</b>	<b>80 834 536</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, tvättstugeutrustning		100 950
Byggnader, garageportar		166 188
Byggnader, rörinfordring undercentraler		25 690 344
Byggnader, dörrar	1 510 653	0
	<b>1 510 653</b>	<b>25 957 482</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-127 077	0
	<b>-127 077</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>108 175 594</b>	<b>106 792 018</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-38 382 883	-36 912 140
Markanläggningar	-5 770 314	-5 541 570
	<b>-44 153 197</b>	<b>-42 453 710</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 670 587	-1 470 743
Årets avskrivning markanläggningar	-183 716	-228 744
	<b>-1 854 303</b>	<b>-1 699 487</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-45 880 423</b>	<b>-44 153 197</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>62 295 171</b>	<b>62 638 821</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	58 668 452	58 828 386
Mark	2 993 207	2 993 207
Markanläggningar	633 512	817 228
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>337 299 000</b>	<b>337 299 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>235 066 000</i>	<i>235 066 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>102 233 000</i>	<i>102 233 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	4 295 447	4 295 447
	<b>4 295 447</b>	<b>4 295 447</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	1 873 255	0
	<b>1 873 255</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar installationer	-1 412 500	0
	<b>-1 412 500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 756 202</b>	<b>4 295 447</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-3 794 740	-3 531 396
	<b>-3 794 740</b>	<b>-3 531 396</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-168 927	-263 345
Årets återföring av avskrivningar på utrangeringar installationer	1 412 500	0
	<b>1 243 573</b>	<b>-263 345</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-2 551 167	-3 794 740
	<b>-2 551 167</b>	<b>-3 794 740</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 205 035</b>	<b>500 707</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	2 205 035	500 707

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Rörinfordring	0	15 000 000
Cylinderbyte	1 125 000	0
Passagesystem	1 250 000	0
<b>Summa årets början</b>	<b>2 375 000</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Tillkommande</b>		
Cylinderbyte	385 653	1 125 000
Passagesystem	623 255	1 250 000
<b>Summa tillkommande</b>	<b>1 008 908</b>	<b>2 375 000</b>
<b>Slutfört</b>		
Rörinfordring	0	-15 000 000
Cylinderbyte	1 510 653	0
Passagesystem	1 873 255	0
<b>Summa vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 375 000</b>



**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	5 363 000	5 363 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>5 363 000</b>	<b>5 363 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	-9 308	-13 642
Kundfordringar	250	0
Ej reskontraförda kundfordringar	9 058	
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>-13 642</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skattekonto	4 525	1 808
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 525</b>	<b>1 808</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	10 178	7 892
Förutbetalda försäkringspremier	127 761	114 074
Förutbetalda driftkostnader	12 321	11 580
Förutbetalt förvaltningsarvode	459 046	442 706
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 125	59 727
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	330	165
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 338	42 730
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>712 099</b>	<b>678 873</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Handkassa	403	415
Bankmedel	424 999	894 179
Transaktionskonto	4 955 159	1 499 381
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 380 561</b>	<b>2 393 975</b>



## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	45 000 000	43 100 000
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-18 500 000	-8 750 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 100 000	-1 100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 400 000</b>	<b>33 250 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,60%	2023-10-28	8 750 000,00	0,00	0,00	8 750 000,00
SWEDBANK	4,77%	2023-11-28	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	2,11%	2024-01-25	5 600 000,00	0,00	700 000,00	4 900 000,00
SWEDBANK	1,63%	2024-03-25	2 950 000,00	0,00	200 000,00	2 750 000,00
SWEDBANK	1,06%	2025-01-24	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	0,97%	2026-06-17	9 800 000,00	0,00	200 000,00	9 600 000,00
SWEDBANK	0,97%	2026-08-25	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>43 100 000,00</b>	<b>3 000 000,00</b>	<b>1 100 000,00</b>	<b>45 000 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 100 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Kommande räkenskapsår förfaller 18 500 tkr exklusive kommande års amortering till betalning vilket gör att även den summan klassificeras som kortfristig. Av den långfristiga skulden förfaller 25 400 tkr exklusive kommande års amortering till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingen del av skulden förfaller till betalning senare än 5 år balansdagen.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	305 567	502 400
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	4 948
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>305 567</b>	<b>507 348</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	650 460	626 748
Debiterad preliminärskatt	-582 725	-571 747
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>67 735</b>	<b>55 001</b>

## Not 22 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	25 115	46 852
Skuld för moms	48 168	22 974
Skuld sociala avgifter och skatter	0	9
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>73 283</b>	<b>69 835</b>



**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	77 359	57 472
Upplupna räntekostnader	85 529	48 784
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	168 197	11 642
Upplupna elkostnader	64 281	54 794
Upplupna värmekostnader	83 242	53 422
Upplupna styrelsearvoden	370 418	311 141
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	949 412	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 703
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 695 901	1 589 240
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 494 340</b>	<b>2 131 199</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Företagsinteckning	45 000 000	44 226 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



# Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Anne Johansson

---

Marie Bolin

---

Carina Svensson

---

Aleksandar Milevski

---

Pia Ecke

---

Lars Lönn

---

Magnus Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

---

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

---

Arijana Tabakovic  
Förtroendevald revisor





# Verification

Transaction 09222115557506496790

## Document

**Årsredovisning 220901-230831 210016 för signering**  
Main document  
25 pages  
Initiated on 2023-12-11 06:39:02 CET (+0100) by Julia Lundin (JL)  
Finalised on 2023-12-13 11:23:21 CET (+0100)

## Initiator

**Julia Lundin (JL)**  
Riksbyggen  
julia.lundin@riksbyggen.se

## Signatories

<b>Anne Johansson (AJ)</b> annie.johansson@hbghus16.se Signed 2023-12-11 08:50:32 CET (+0100)	<b>Marie Bolin (MB)</b> marie.bolin@hbghus16.se Signed 2023-12-12 18:45:32 CET (+0100)
<b>Carina Svensson (CS)</b> carina.svensson@hbghus16.se Signed 2023-12-12 19:29:47 CET (+0100)	<b>Aleksandar Milevski (AM)</b> aleksandar.milevski@hbghus16.se Signed 2023-12-11 19:20:11 CET (+0100)
<b>Pia Ecke (PE)</b> pia.ecke@hbghus16.se Signed 2023-12-12 14:39:23 CET (+0100)	<b>Lars Lönn (LL)</b> lars.lonn@hbghus16.se Signed 2023-12-12 09:50:36 CET (+0100)
<b>Magnus Jansson (MJ)</b> magnus.jansson@riksbyggen.se Signed 2023-12-11 08:48:04 CET (+0100)	<b>Arijana Tabakovic (AT)</b> Nana_swe@hotmail.com Signed 2023-12-12 19:51:32 CET (+0100)
<b>Per Jacobsson (PJ)</b> per.jacobsson@kpmg.se Signed 2023-12-13 11:23:21 CET (+0100)	



# Verification

Transaction 09222115557506496790

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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 16, org. nr 743000-3082

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 16 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 utfört 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 Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 16 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

Arijana Tabakovic  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557506694361

## Document

### **Revisionsberättelse för signering förtroendevald revisor**

Main document

2 pages

*Initiated on 2023-12-13 11:13:08 CET (+0100) by Julia Lundin (JL)*

*Finalised on 2023-12-13 11:24:38 CET (+0100)*

## Initiator

### **Julia Lundin (JL)**

Riksbyggen

*julia.lundin@riksbyggen.se*

## Signatories

### **Arijana Tabakovic (AT)**

*nana\_swe@hotmail.com*

*Signed 2023-12-13 11:17:56 CET (+0100)*

### **Per Jacobsson (PJ)**

*per.jacobsson@kpmg.se*

*Signed 2023-12-13 11:24:38 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>



---

# 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 in 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 22 procent.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Helsingborgshus nr 16 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](http://www.riksbyggen.se)

