

Årsredovisning

Riksbyggens Brf Helsingborgshus
25
Org nr: 716406-8921

2018-09-01 – 2019-08-31



DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4 |
| Resultaträkning..... | 10 |
| Balansräkning..... | 11 |
| Noter..... | 13 |

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Helsingborgshus 25 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till -31 846 184 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-05-18. Nuvarande stadgar registrerades 2005-12-12. Nya stadgar är antagna 2019-11-01.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader. Räntekostnaderna har å andra sidan blivit lägre.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökade kostnader för underhåll, räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån samt extraamortering.

Årets resultat är 2 356 tkr lägre än budget.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 165% till 5%.

I resultatet ingår avskrivningar med 649 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 105 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skinfaxe 1 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 61 lägenheter samt 1 lokal uppförd. Byggnaden är uppförd 1990. Fastighetens adress är Holmgårdsgatan 2-54 och Bifrostgatan 1-69 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmar och ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 18 |
| 3 rum och kök | 22 |
| 4 rum och kök | 21 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal garage | 39 |
| Antal p-platser | 38 |

Total tomtarea 20 574 m²

Total bostadsarea 5 440 m²

Årets taxeringsvärde 58 340 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 340 000 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. 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.

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 279 tkr och planerat underhåll för 3 135 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 14,5 Mkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1,61 Mkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 207 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|--------------------|-----------|
| El installationer | 2015/2016 |
| Tak, fasad, portar | 2015/2016 |

Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|---|--------------|
| Gemensamma utrymmen (rörligt arvode RB 17/18) | 105 006 kr |
| Installationer (garagearmatur) | 38 625 kr |
| Huskropp utvändigt (Stoby) | 2 974 727 kr |
| Markytor | 16 590 kr |

| Planerat underhåll | År |
|--------------------|-----------|
| Under diskussion | 2019/2020 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| Bobbie Donander | Ordförande | 2019 |
| Anna Rolfner | Sekreterare | 2020 |
| Henrik Fridén | Vice ordförande | 2019 |
| Lena Apelfjord | Ledamot | 2020 |
| Jenny Pettersson | Ledamot | 2019 |
| Ola Persson | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Mikael Eklund | Suppleant | 2019 |
| Markus Lundgren | Suppleant | 2019 |
| Maria Parmberg | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2019 |
| Tobias Håkansson | Föreningsrevisor | 2019 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------|--------------------------------|
| Agneta Nilsson | 2019 |
| Ida Malmros | 2019 |
| Josefine Linde | 2019 |

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 855 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

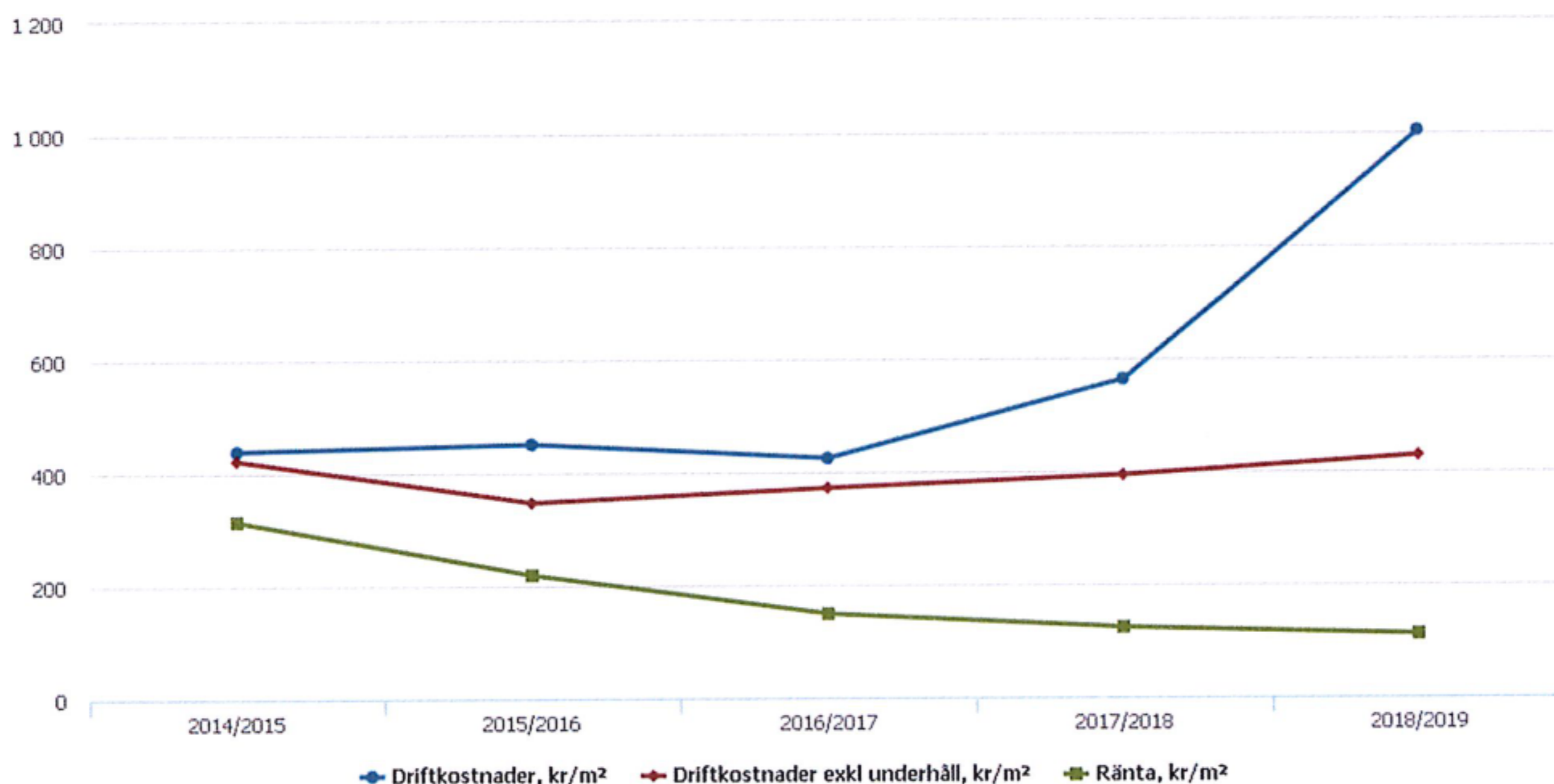
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 5 460 | 5 448 | 5 334 | 5 309 | 5 377 |
| Årets resultat | -1 754 | 537 | 906 | 685 | 191 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 207 | 200 | 186 | 179 | 128 |
| Balansomslutning | 56 166 | 58 185 | 58 719 | 59 154 | 58 963 |
| Soliditet % | 17 | 19 | 20 | 17 | 16 |
| Likviditet %* | 5 | 165 | 172 | 113 | 177 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 1 004 | 564 | 425 | 451 | 439 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 428 | 394 | 372 | 347 | 422 |
| Ränta, kr/m ² | 111 | 124 | 149 | 219 | 314 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 265 | 615 | 576 | 442 | 376 |
| Lån, kr/m ² | 8 356 | 8 474 | 8 649 | 8 721 | 8 904 |



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Lån, kr/m²: Beräknas som lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut dividerat med totalboyta.

***Likviditet:** Likviditeten uppgår till 5 % då lån som är upptagna för omförhandling inom 1 år betraktas som kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 7 866 992 | 0 | 0 | 3 342 984 | -414 897 | 537 195 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 537 195 | -537 195 |
| Reservering underhållsfond | | | | 1 127 000 | -1 127 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -3 029 942 | 3 029 942 | |
| Årets resultat | | | | | | -1 754 388 |
| Vid årets slut | 7 866 992 | 0 | 0 | 1 440 042 | 2 025 240 | -1 754 388 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 122 299 |
| Årets resultat | -1 754 388 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 127 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 029 942 |
| Summa | 270 853 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 270 853

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 460 091 | 5 448 278 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 16 586 | 49 770 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 476 677 | 5 498 048 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -5 464 157 | -3 066 207 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -345 369 | -351 917 |
| Personalkostnader | Not 6 | -139 122 | -224 445 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -649 034 | -649 034 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 597 681 | -4 291 709 |
| Rörelseresultat | | -1 121 005 | 1 206 339 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | 8 784 | 2 928 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -642 167 | -672 071 |
| Summa finansiella poster | | -633 383 | -669 143 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 754 388 | 537 195 |
| | | | |
| Årets resultat | | -1 754 388 | 537 195 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 55 190 988 | 55 825 717 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 14 304 | 28 609 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 55 205 293 | 55 854 326 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 91 500 | 30 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 91 500 | 30 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 55 296 793 | 55 884 826 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 13 | 16 822 | 3 100 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 74 786 | 52 406 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 75 553 | 65 782 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 167 161 | 121 288 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 702 691 | 2 178 601 |
| Summa kassa och bank | | 702 691 | 2 178 601 |
| Summa omsättningstillgångar | | 869 852 | 2 299 890 |
| Summa tillgångar | | 56 166 645 | 58 184 716 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 7 866 992 | 7 866 992 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 440 042 | 3 342 984 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 307 034 | 11 209 976 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 025 241 | -414 897 |
| Årets resultat | | -1 754 388 | 537 195 |
| Summa fritt eget kapital | | 270 853 | 122 299 |
| Summa eget kapital | | 9 577 887 | 11 332 275 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 30 748 830 | 45 458 444 |
| Summa långfristiga skulder | | 30 748 830 | 45 458 444 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17, 21 | 14 709 614 | 0 |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 622 537 | 236 458 |
| Skatteskulder | Not 19 | 19 759 | 19 759 |
| Övriga skulder | Not 20 | 720 | 647 752 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 487 298 | 490 028 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 839 928 | 1 393 997 |
| Summa eget kapital och skulder | | 56 166 645 | 58 184 716 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 124 |
| Fjärrvärmeinstallation | Linjär | 26 |
| Gräsklippare | Linjär | 5 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 648 908 | 4 648 908 |
| Hyror, lokaler | 14 614 | 14 286 |
| Hyror, garage | 184 600 | 137 261 |
| Hyror, p-platser | 51 000 | 34 852 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -12 200 | -11 330 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -905 | -295 |
| Värmeavgifter | 574 074 | 624 596 |
| Summa nettoomsättning | 5 460 091 | 5 448 278 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 5 996 | 8 558 |
| Fakturerade kostnader | 3 856 | 27 105 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 2 | -2 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 732 | 14 110 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 16 586 | 49 770 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -3 134 948 | -923 304 |
| Reparationer | -278 568 | -204 507 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -433 392 | -437 550 |
| Försäkringspremier | -60 112 | -53 859 |
| Kabel- och digital-TV | -79 751 | -78 071 |
| Återbäring från Riksbyggen | 6 600 | 6 875 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -9 618 | -6 714 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -6 226 | 0 |
| Statuskontroll | -27 350 | -26 418 |
| Drift och förbrukning, övrigt | 0 | -1 726 |
| Förbrukningsinventarier | -3 860 | -22 788 |
| Vatten | -405 672 | -313 761 |
| Fastighetsel | -23 201 | -18 761 |
| Uppvärmning | -581 983 | -628 834 |
| Sophantering och återvinning | -139 995 | -74 666 |
| Förvaltningsarvode drift | -286 083 | -282 124 |
| Summa driftkostnader | -5 464 157 | -3 066 207 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -277 535 | -260 707 |
| Lokalkostnader | -413 | 0 |
| Annonsering och reklam | -619 | 0 |
| Fordonsförsäkring | -1 878 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -10 000 | -8 688 |
| Övriga förvaltningskostnader | -2 430 | -24 909 |
| Kreditupplysningar | -1 869 | -2 463 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 714 | -8 117 |
| Serviceavgifter | -3 965 | -3 965 |
| Bankkostnader | -2 050 | -4 282 |
| Övriga externa kostnader | -37 895 | -38 787 |
| Summa övriga externa kostnader | -345 369 | -351 917 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | -5 756 | -80 940 |
| Styrelsearvoden | -91 000 | -91 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -9 100 | -14 100 |
| Övriga kostnadsersättningar | 0 | -174 |
| Sociala kostnader | -33 266 | -38 230 |
| Summa personalkostnader | -139 122 | -224 445 |

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

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -547 041 | -547 107 |
| Avskrivningar Standardförbättringar | -87 688 | -87 729 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -14 305 | -14 305 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -649 034 | -649 141 |

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening | 8 784 | 2 928 |
| Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav | 8 784 | 2 928 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018-09-01 2019-08-31 | 2017-09-01 2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -603 735 | -622 773 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -821 |
| Övriga finansiella kostnader | -38 432 | -48 477 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -642 167 | -672 071 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 58 442 230 | 58 442 230 |
| Mark | 2 537 000 | 2 537 000 |
| Standardförbättringar | 1 848 750 | 1 848 750 |
| | 62 827 980 | 62 827 980 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 62 827 980 | 62 827 980 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -6 118 528 | -5 571 421 |
| Standardförbättringar | -883 735 | -796 006 |
| | - 7 002 263 | - 6 367 427 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -547 041 | -547 107 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -87 688 | -87 729 |
| | - 634 729 | - 634 836 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | - 7 636 992 | - 7 002 263 |
|--|--------------------|--------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 55 190 988 | 55 825 717 |
|--|-------------------|-------------------|

Varav

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader | 51 776 661 | 52 323 702 |
| Mark | 2 537 000 | 2 537 000 |
| Standardförbättringar | 877 327 | 965 015 |

Taxeringsvärden

| | | |
|--------|------------|------------|
| Småhus | 58 340 000 | 58 340 000 |
|--------|------------|------------|

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 58 340 000 | 58 340 000 |
|--|-------------------|-------------------|

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| <i>varav byggnader</i> | 38 576 000 | 38 576 000 |
|------------------------|------------|------------|

| | | |
|-------------------|------------|------------|
| <i>varav mark</i> | 19 764 000 | 19 764 000 |
|-------------------|------------|------------|

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner | 71 524 | 71 524 |
| | 71 524 | 71 524 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 71 524 | 71 524 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner | 42 915 | 28 610 |
| | 42 915 | 28 610 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner | -14 305 | -14 305 |
| | - 14 305 | - 14 305 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Maskiner | -57 224 | -42 915 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | - 57 220 | - 42 915 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 14 304 | 28 609 |
| Varav | | |
| Maskiner | 14 304 | 28 609 |

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|---------------|---------------|
| 183 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr | 91 500 | 30 500 |
| Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav | 91 500 | 30 500 |

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--|---------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 16 822 | 3 100 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 16 822 | 3 100 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 74 786 | 52 406 |
| Summa övriga fordringar | 74 786 | 52 406 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 20 935 | 18 242 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 47 924 | 40 995 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 6 694 | 6 545 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 75 553 | 65 782 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Handkassa | 10 418 | 4 276 |
| Transaktionskonto | 692 274 | 2 174 325 |
| Summa kassa och bank | 702 691 | 2 178 601 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 45 458 444 | 45 458 444 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -14 667 354 | |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -42 260 | 0 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 30 748 830 | 45 458 444 |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 1,11% | 2019-11-28 | 9 250 000,00 | 0,00 | 0,00 | 9 250 000,00 |
| SWEDBANK | 1,11% | 2019-11-28 | 9 379 095,00 | 0,00 | 42 260,00 | 9 336 835,00 |
| SWEDBANK | 1,44% | 2020-08-25 | 14 667 354,00 | 0,00 | 600 000,00 | 14 067 354,00 |
| SBAB | 1,67% | 2022-09-16 | 12 804 255,00 | 0,00 | 0,00 | 12 804 255,00 |
| Summa | | | 46 100 704,00 | 0,00 | 642 260,00 | 45 458 444,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2019 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer förlängas enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificerats som Kortfristig skuld.

Av de långfristiga skulderna ska 12 804 255 kr omförhandlas mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 622 537 | 236 458 |
| Summa leverantörsskulder | 622 537 | 236 458 |

Not 19 Skatteskulder

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 19 759 | 19 759 |
| Summa skatteskulder | 19 759 | 19 759 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------------------------|------------|--------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 4 532 |
| Avräkning hyror och avgifter | 720 | 960 |
| Summa övriga skulder | 720 | 5 492 |

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

| | | |
|---|-------------------|----------------|
| Årets amortering | 42 260 | 642 260 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14 667 354 | |
| Summa övriga skulder till kreditinstitut | 14 709 614 | 642 260 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner | 0 | -5 756 |
| Upplupna räntekostnader | 52 499 | 53 760 |
| Upplupna elkostnader | 1 562 | 1 259 |
| Upplupna värmekostnader | 12 056 | 13 750 |
| Upplupna revisionsarvoden | 9 313 | 9 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 411 869 | 418 015 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 487 298 | 490 028 |

Not 2³ Ställda säkerheter

2019-08-31

2018-08-31

Fastighetsinteckningar

56 854 000

56 854 000

Not 2⁴ Eventualförpliktelser


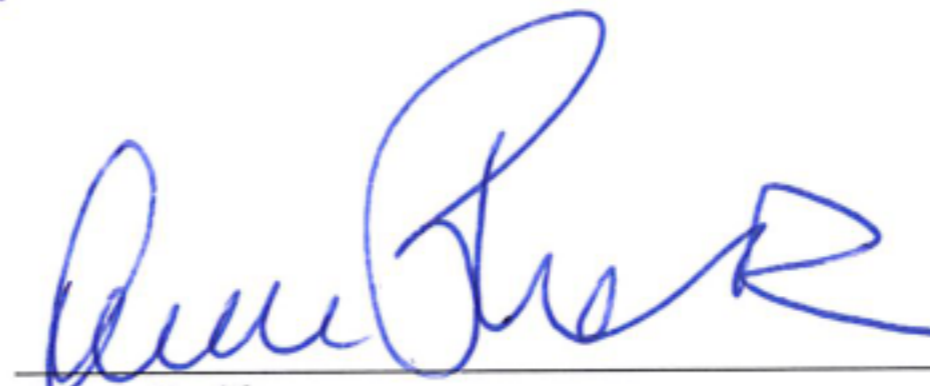

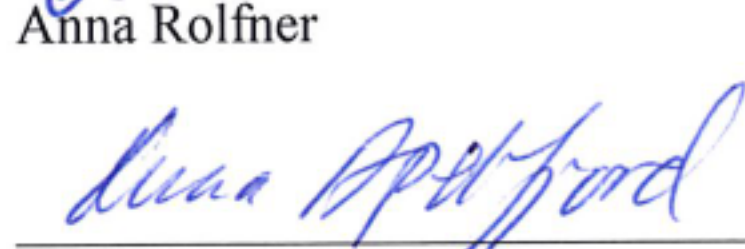

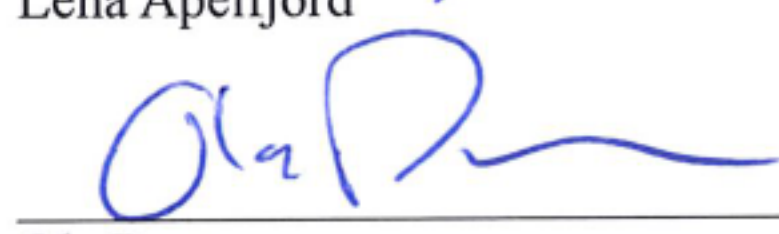
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 2⁵ Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

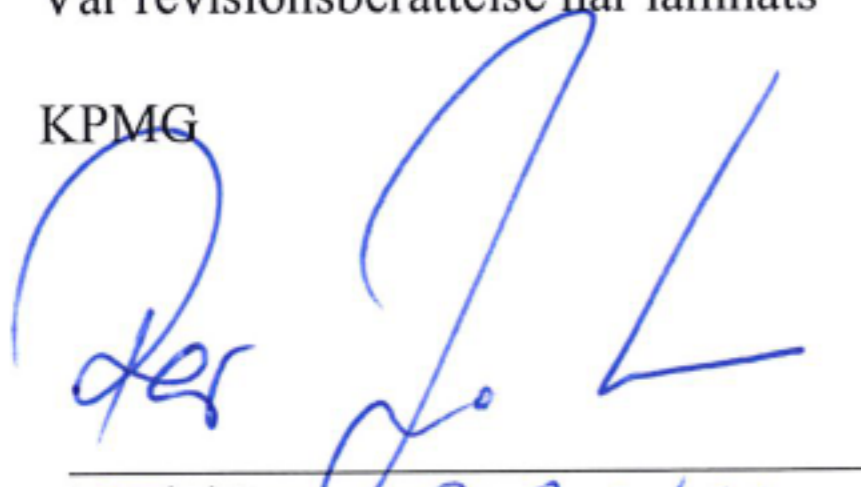
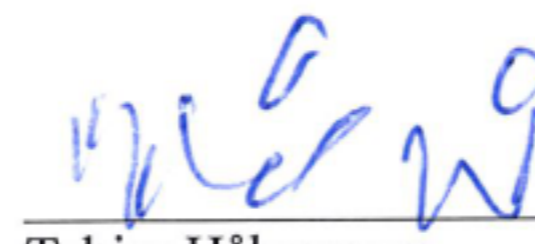
Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2019-12-09
Ort och datum


Bobbie Donander
Anna Rolfner
Henrik Fridén
Lena Apelfjord
Jenny Pettersson
Ola Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-01-13

KPMG


Daniel Larsson
Auktoriserad revisor
Tobias Håkansson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Helsingborgshus 25, org. nr 716406–8921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Helsingborgshus 25 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

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 Riksbyggens Brf Helsingborgshus 25 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 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 och 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 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 försumelse 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.

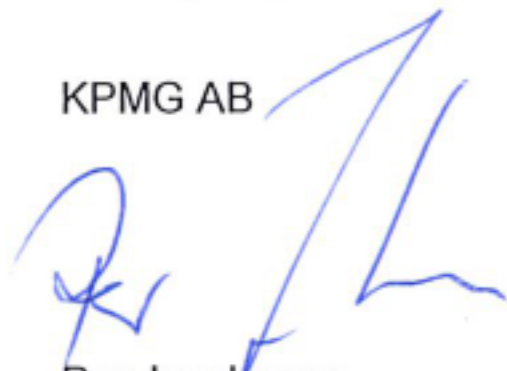
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella 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 2020-01-13

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Tobias Håkansson

Förtroendevald revisor

