

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Helsingborgshus nr 4
Org nr: 743000-2019





Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 10 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-15. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 420% till 1142%.

I resultatet ingår avskrivningar med 361 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 999 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Magdalena 1, Capella 6 och Hunden 9 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 96 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Ystadsgatan 12-18 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärde försäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | >5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------|
| 15 | 69 | 9 | 3 | 0 | 0 | 96 |

Dessutom tillkommer:

| MC Garage | Garage | P-platser |
|-----------|--------|-----------|
| 2 | 17 | 29 |

Total tomtarea 7 828 m²

Total bostadsarea 5 361 m²

Garagelokaler 647 m²



| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 66 209 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 66 209 000 kr |

Föreningen har ingått följande avtal

| | |
|-----------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning | Riksbyggen |
| Skötsel & felanmälan | Riksbyggen |
| Vatten | NSVA |
| El & värme | Luleå Energi AB & Öresundskraft |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,90 % av föreningens nettoomsättning.

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 139 tkr och planerat underhåll för 5 947 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 582 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 258 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 426 tkr enligt den eviga kostnaden som är upp till 50 år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--|-----------|
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 22 730 |
| Fasad fogning samt grävning | 5 924 650 |

Efter senaste stämman 2019-12-09 och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Göran Fredriksson | Ordförande | 2020/2021 flyttat under året |
| Eva-Karin Einarsson | Sekreterare | 2021/2022 |
| Lars Gagner | Vice ordförande | 2021/2022 |
| Stephanie Kristiansson | Ledamot | 2020/2021 |
| Fadi Chaabi | Ledamot | Riksbyggen |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Björn Andersson | Suppleant | 2020/2021 |
| Truls Christenson | Suppleant | 2020/2021 |
| Elin Ljungkvist | Suppleant | 2020/2021 |
| Karima Gultekin | Suppleant | Riksbyggen |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|---------------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor 2019/2020 |
| Valbredningen | Utsedd av |
| Ulla Gustavsson | Stämman |

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.

Fasaden har fogats till en kostnad om 5 924 tkr och det har funnits full teckning till denna genom underhållsfonden.

Medlemsinformation

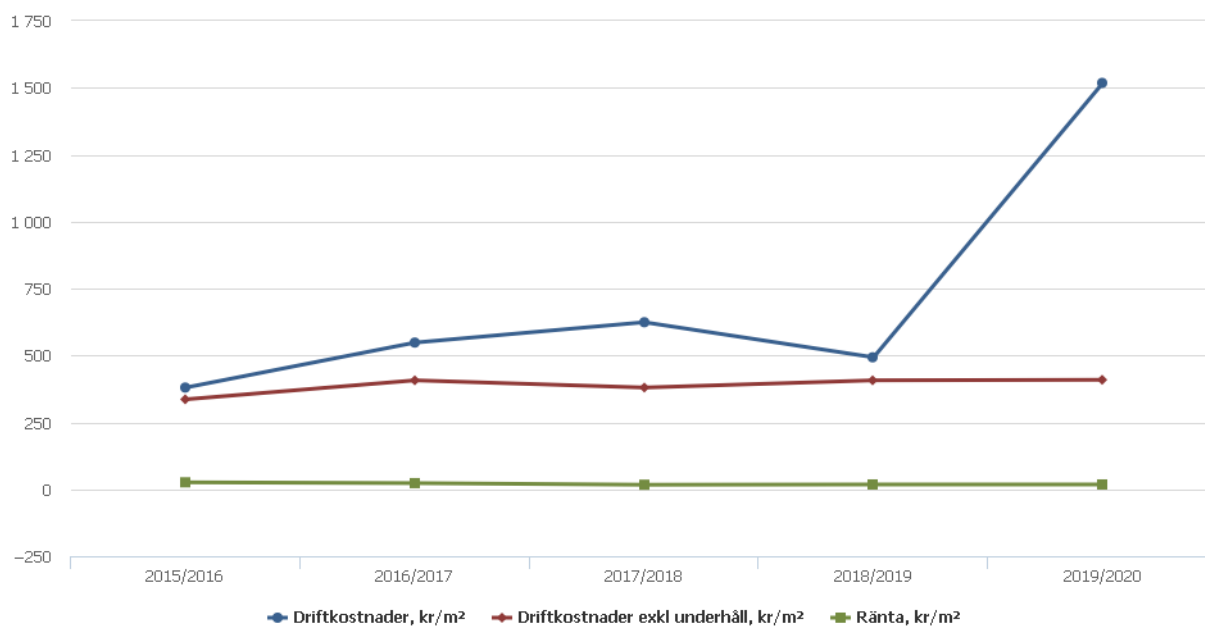
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2019/2020 har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2019-10-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 879 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 4 884 | 4 584 | 4 573 | 4 521 | 4 437 |
| Resultat efter finansiella poster | -4 360 | 1 010 | -78 | 677 | 1 232 |
| Årets resultat | -4 360 | 1 010 | -78 | 677 | 1 232 |
| Resultat exklusive avskrivningar | -3 999 | 1 371 | 283 | 1 038 | 1 593 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -6 425 | -1 055 | -2 077 | -426 | 199 |
| Balansomslutning | 12 559 | 13 684 | 11 978 | 11 957 | 12 595 |
| Soliditet % | 28 | 57 | 57 | 57 | 49 |
| Likviditet % | 1 142 | 420 | 870 | 954 | 1 071 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 879 | 819 | 816 | 807 | 791 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 1 518 | 493 | 624 | 548 | 380 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 409 | 407 | 380 | 407 | 336 |
| Ränta, kr/m ² | 18 | 18 | 17 | 23 | 26 |
| Lån, kr/m ² | 1 581 | 839 | 752 | 839 | 977 |



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.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|---|-----------------|---------------------|--------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 136 449 | 0 | 0 | 9 190 680 | -2 508 034 | 1 010 037 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 1 010 037 | -1 010 037 |
| Reservering underhållsfond | | | | 2 426 000 | -2 426 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -5 947 380 | 5 947 380 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | 0 | | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | -4 360 135 |
| Vid årets slut | 136 449 | 0 | 0 | 5 669 300 | 2 023 383 | -4 360 135 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 497 997 |
| Årets resultat | -4 360 135 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -2 426 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 5 947 380 |
| Summa | -2 336 753 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 336 753**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 883 660 | 4 584 422 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 33 368 | 23 579 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 917 028 | 4 608 001 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -8 139 017 | -2 642 990 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -569 717 | -497 479 |
| Personalkostnader | Not 6 | -119 078 | -68 618 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -360 739 | -360 739 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 188 551 | -3 569 827 |
| Rörelseresultat | | -4 271 524 | 1 038 174 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0 | 57 456 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 6 574 | 15 981 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -95 186 | -101 574 |
| Summa finansiella poster | | -88 612 | -28 137 |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 360 135 | 1 010 037 |
| Årets resultat | | -4 360 135 | 1 010 037 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 4 930 905 | 5 291 643 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 0 | 2 100 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 4 930 905 | 7 391 643 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 598 500 | 598 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 598 500 | 598 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 529 405 | 7 990 143 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 278 | 3 435 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 19 938 | 19 938 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 101 596 | 140 545 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 121 812 | 163 918 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 6 908 120 | 5 530 129 |
| Summa kassa och bank | | 6 908 120 | 5 530 129 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 029 932 | 7 794 047 |
| Summa tillgångar | | 12 559 337 | 13 684 190 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 136 449 | 136 449 |
| Fond för yttre underhåll | 5 669 300 | 9 190 680 |
| Summa bundet eget kapital | 5 805 749 | 9 327 129 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 2 023 383 | -2 508 034 |
| Årets resultat | -4 360 135 | 1 010 037 |
| Summa fritt eget kapital | -2 336 753 | -1 497 997 |
| Summa eget kapital | 3 468 997 | 7 829 132 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 8 475 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 475 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | | 20 995 |
| Skatteskulder | | 19 810 |
| Övriga skulder | Not 17 | 73 100 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 501 435 |
| Summa kortfristiga skulder | | 615 340 |
| Summa eget kapital och skulder | 12 559 337 | 13 684 190 |



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

| Materiella anläggningstillgångar | | | Avskrivningsplan | | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|--|--|------------------|--|----------|--------|
| Miljöhus, separering | | | Linjär | | 25 | 2021 |
| Fönsterbyte | | | Linjär | | 30 | 2027 |
| Badrum | | | Linjär | | 40 | 2038 |
| Tilläggsisolering | | | Linjär | | 20 | 2023 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 711 639 | 4 389 668 |
| Hyror, lokaler | 92 988 | 93 015 |
| Hyror, garage | 80 396 | 72 396 |
| Hyror, p-platser | 34 800 | 34 800 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -7 466 | -2 851 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -100 | -169 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -465 | -2 437 |
| Kompensation för ej användbar garage-/p-platser | -28 132 | 0 |
| Summa nettoomsättning | 4 883 660 | 4 584 422 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter (styrelserum) | -5 000 | -5 000 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelse intäkter | 36 809 | 27 320 |
| Fakturerade kostnader | 360 | 1 080 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1 | -1 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 200 | 180 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 33 368 | 23 579 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -5 947 380 | -461 761 |
| Reparationer | -138 807 | -111 004 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -149 274 | -144 282 |
| Försäkringspremier | -65 229 | -61 409 |
| Kabel- och digital-TV | -205 125 | -209 032 |
| Återbäring från Riksbyggen | 0 | 12 700 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -13 960 | -24 548 |
| Serviceavtal | -4 159 | -2 244 |
| Obligatoriska besiktningar, Anticimex | -10 500 | -3 570 |
| Bevakningskostnader | -20 544 | -23 890 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster, energideklaration, kärntvätt | -12 051 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -949 | -5 197 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | -1 566 |
| Vatten | -184 153 | -182 581 |
| Fastighetsel | -168 303 | -90 627 |
| Uppvärmning | -456 860 | -569 855 |
| Sophantering och återvinning | -91 048 | -101 443 |
| Förvaltningsarvode drift | -670 676 | -662 680 |
| Summa driftskostnader | -8 139 017 | -2 642 990 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -488 809 | -401 670 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -11 500 | -12 563 |
| Övriga förvaltningskostnader | 0 | -12 640 |
| Kreditupplysningar | -5 113 | -3 371 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -32 631 | -30 151 |
| Kontorsmateriel | -7 275 | -13 720 |
| Telefon och porto | -5 178 | -5 933 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -6 240 | -6 240 |
| Bankkostnader | -2 008 | -2 000 |
| Övriga externa kostnader | -10 963 | -9 192 |
| Summa övriga externa kostnader | -569 717 | -497 479 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Styrelsearvoden | -61 400 | -31 200 |
| Sammanträdesarvoden | -28 400 | -18 500 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 000 | -2 000 |
| Utbildning | 0 | -900 |
| Sociala kostnader | -28 278 | -16 018 |
| Summa personalkostnader | -119 078 | -68 618 |

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

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Miljöhus, separering | 31 663 | 31 663 |
| Fönsterbyte | 90 582 | 90 582 |
| Badrum | 232 950 | 232 950 |
| Tilläggsisolering | 5 544 | 5 544 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -360 739 | -360 739 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening | 0 | 57 456 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 0 | 57 456 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|--|--|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB | 6 537 | 15 722 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 37 | 259 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 574 | 15 981 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|--|--|
| Räntekostnader för fastighetslån | -94 298 | -98 013 |
| Övriga räntekostnader | -888 | -36 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -3 526 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -95 186 | -101 574 |



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 2 921 759 | 2 921 759 |
| Balkonger | 200 000 | 200 000 |
| Fönster | 215 000 | 215 000 |
| Tak, entréer | 1 682 950 | 1 682 950 |
| Panncentral | 130 400 | 130 400 |
| Vitvaror | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Driftsdat, värmeväxlare | 192 444 | 192 444 |
| Miljöhus, separering | 791 571 | 791 571 |
| Fönsterbyte | 2 717 465 | 2 717 465 |
| Badrum | 9 318 000 | 9 318 000 |
| Hygrotork | 17 500 | 17 500 |
| Tilläggsisolering | 110 875 | 110 875 |
| Summa anskaffningsvärden | 19 297 964 | 19 297 964 |
| Utrangeringar | -17 500 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar vid årets slut | 19 280 464 | 19 297 964 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | - 2 921 759 | - 2 921 759 |
| Balkonger | - 200 000 | -200 000 |
| Fönster | - 215 000 | - 215 000 |
| Tak, entréer | - 1 682 950 | -1 682 950 |
| Panncentral | - 130 400 | -130 400 |
| Vitvaror | - 1 000 000 | -1 000 000 |
| Driftsdat, värmeväxlare | - 192 444 | -192 444 |
| Miljöhus, separering | -728 217 | -696 584 |
| Fönsterbyte | -1 992 808 | -1 902 226 |
| Badrum | -4891 950 | -4 659 000 |
| Hygrotork | 0 | -17 500 |
| Tilläggsisolering | -33 263 | -27 719 |
| | -13 988 820 | -13 645 582 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning miljöhus, separering | -31 663 | -31 633 |
| Årets avskrivning fönsterbyte | -90 582 | -90 582 |
| Årets avskrivning badrum | -232 950 | -232 950 |
| Årets avskrivning tilläggsisolering | -5 544 | - 5 544 |
| | -360 739 | -360 739 |
| Återföring av ack. Avskrivningar | 0 | +17 500 |
| Summa ackumulerade avskrivningar | -14 349 559 | -13 988 820 |
| Restvärde vid årets slut | 4 930 905 | 5 291 643 |
| Varav | | |
| Miljöhus, separering | 31 661 | 63 324 |
| Fönsterbyte | 634 075 | 724 657 |
| Badrum | 4 193 100 | 4 426 050 |
| Tilläggsisolering | 72 068 | 77 612 |
| Totalt taxeringsvärde | 66 209 000 | 66 209 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>41 629 000</i> | <i>41 629 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>24 580 000</i> | <i>24 580 000</i> |

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|----------------|----------------|
| 1197 garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening á 500 kr | 598 500 | 598 500 |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag | 598 500 | 598 500 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|---------------|---------------|
| Skattekonto | 19 938 | 19 938 |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag | 19 938 | 19 938 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 3 023 | 10 480 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 21 921 | 21 387 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 59 549 | 91 586 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 17 104 | 17 092 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 101 596 | 140 545 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| SBAB | 1 511 539 | 4 497 545 |
| Transaktionskonto | 5 396 581 | 1 032 584 |
| Summa kassa och bank | 6 908 120 | 5 530 129 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 8 475 000 | 4 500 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 8 475 000 | 4 500 000 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK | 1,62% | 2021-01-27 | 3 150 000,00 | 0,00 | 0,00 | 3 150 000,00 |
| SWEDBANK | 1,32% | 2021-04-23 | 1 350 000,00 | 0,00 | 0,00 | 1 350 000,00 |
| SWEDBANK | 0,96% | 2024-02-23 | 0,00 | 4 000 000,00 | 25 000,00 | 3 975 000,00 |
| Summa | | | 4 500 000,00 | 4 000 000,00 | 25 000,00 | 8 475 000,00 |

*Senast kända räntesatser



Not 17 Övriga skulder

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 36 647 | 37 686 |
| Mottagna depositioner | 40 994 | 10 340 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 242 |
| Clearing | -4 541 | 4 797 |
| Summa övriga skulder | 73 100 | 53 065 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 12 980 | 10 549 |
| Upplupna elkostnader | 7 371 | 7 505 |
| Upplupna värmekostnader | 9 386 | 10 786 |
| Upplupna revisionsarvoden | 11 000 | 11 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 63 718 | 65 718 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 396 980 | 353 207 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 501 435 | 458 765 |



Not 19 ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 14 771 700 | 14 771 700 |
| Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser | | |

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Elin Ljungkvist

Lars Gagner

Eva-Karin Einarsson

Stephanie Kristiansson

Fadi Chaabi

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägg fördelas efter varje lägenhetsstorlek 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 förutbetald 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 förutbetald 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557440864570





Dokument

| | |
|--|---|
| <p>Årsredovisning 19-20 Huvuddokument 23 sidor <i>Startades 2021-01-22 20:36:44 CET (+0100) av Riksbyggen (R) Färdigställt 2021-02-02 13:46:34 CET (+0100)</i></p> | <p>Till föreningsstämman i Brf Helsingborgshus nr 4.pdf Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Riksbyggen (R)</i></p> |
|--|---|

Initierare

| |
|---|
| <p>Riksbyggen (R) Riksbyggen Org. nr 702001-7781 noreply@riksbyggen.se</p> |
|---|

Signerande parter

| | |
|---|---|
| <p>Elin Ljungkvist (EL) RBF Helsingborgshus nr 4 (Suppleant) maxie_mix@hotmail.com</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Min Joo Ljungkvist" Signerade 2021-01-23 12:24:09 CET (+0100)</i></p> | <p>Eva Karin Einarsson (EKE) RBF Helsingborgshus nr 4 (Ledamot) evakarineinarsson@gmail.com</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA KARIN EINARSSON" Signerade 2021-01-26 19:25:56 CET (+0100)</i></p> |
| <p>Lars Gagner (LG) RBF Helsingborgshus nr 4 (Ledamot) lars_gagner@yahoo.se</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS GAGNER" Signerade 2021-01-23 12:42:40 CET (+0100)</i></p> | <p>Fadi Chaabi (FC) RBF Helsingborgshus nr 4 (Ledamot) Fadi.Chaabi@riksbyggen.se</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fadi Chaabi" Signerade 2021-01-22 20:45:51 CET (+0100)</i></p> |
| <p>Per Jacobsson (PJ)</p> | <p>Stephanie Kristiansson (SK)</p> |



Verifikat

Transaktion 09222115557440864570

RBF Helsingborgshus nr 4 (Auktoriserad revisor)
per.jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2021-02-02 13:46:34 CET (+0100)

RBF Helsingborgshus nr 4 (Ledamot)
stephanie.kristiansson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEPHANIE KRISTIANSSON"
Signerade 2021-01-24 17:39:24 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Helsingborgshus nr 4, org. nr 743000-2019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Helsingborgshus nr 4 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. 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.

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 Brf Helsingborgshus nr 4 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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 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 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 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningstämmohandlingar för räkenskapsåret 2019 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2020 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Helsingborg

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

| |
|---|
| Brf Helsingborgshus nr 4 2019-09-01—2020-08-31 |
| Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering |
| ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse |
| <p>Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning <input type="checkbox"/></p> <p>Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref</p> |
| <p>Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande</p> <p>Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) <input type="checkbox"/> Ref</p> |
| <p>Slutsats</p> <p>Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support <input type="checkbox"/> Ref</p> |
| <p>Ansvarig revisor</p> <p>Underskrift</p> <p>Per Jacobsson</p> <p>Anställningsnummer 6407</p> |