

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Helsingborgshus 7
Org nr: 743000-2126



Styrelsens ord

För att komma tillrätta med olägenheterna i våra avlopp genomfördes avloppsspölningar av samtliga ledningar i våra fastigheter ut till anslutningspunkterna i gatorna. Resultatet blev mycket tillfredställande.

För att säkerställa att medlemmarna kommer i kontakt med oss per telefon, vilket tidigare kunde vara svårt då vi har ordinarie arbete eller studier, infördes telefontider på ett speciellt nummer den 1 mars.

Det grillades flitigt av boende i smågrillar på innergården. Vi tycker att det är ett trevligt sätt att umgås och beslutade att uppföra en större stationär grill. Arbetet utfördes under våren och var klar att användas i början av juni – grillplatsen har varit välbesökt.

Den årliga trivseldagen på innergården som brukar innebära trevlig samvaro och korvgrillning uppgraderades till att uppmärksamma föreningens bildande 1958. En skön söndag i augusti bjöds medlemmarna på grillbuffé med vegetariskt alternativ. Som garanti om vädergudarna inte skulle vara med oss hyrdes ett större tält för att inta maten i. Vi fick hjälp av Gull-Britt Mattsson att pynta borden med vackra blomdekorationer – stort Tack!

Energideklaration 2018 blev klar under april och gäller i 10 år.

Torsdagarnas aktiviteter i vår fritidslokal fortgår och är välbesökta. Här byter vi tankar under en fikastund samtidigt som vi pysslar med något. Susanne Fritzson ansvarar för torsdagsaktiviteten.

Under året som gått har vi noterat att åtgärderna vi genomförde för att stävja de återkommande inbrotten i våra källare har gett resultat. Under 2018 har det inte rapporterats några inbrott trots inbrottsförsök till källare och trapphus. Miljöhusen är en svårare nöt att knäcka och för att minska intresset för obehöriga besökare att finna något att betrakta som stöldbegärligt, har insamlingskärlen för pantburkar tagits bort.

För att försöka få rätsida med återstående problem i miljöhuset, beslutade styrelsen i november, att det inne i miljöhuset kommer att finnas kameraövervakning.

Glädjande att se att boende blivit mer restriktiva med att öppna för obehöriga till trapphus och miljöhus.

Vi blev uppmärksammade på att cykelrummet i miljöhuset var projekterat på ett sätt som gjorde att cykelplatserna var svåra att komma till. Vid kontroll visade det sig att med en enklare justering av cykelställen samt en minskning av antalet platser blev tillgängligheten bättre och fungerar nu som det ska.

Våra kostnader för fjärrvärmens har skenat i höjden, delvis p.g.a. förhöjda avgifter men vi misstänker även att värmeförlusterna i våra hus är högre än vad som kan anses acceptabelt. Att komma tillrätta med våra värmekostnader är ett av våra högst prioriterande projekt. I november fick vi akut byta värmeväxlare i underhållscentralen.

Vi lyssnade på våra medlemmar som uttryckte ett starkt missnöje av skötsel av vårt område som Riksbyggens fastighetsskötsel ansvarade för. Detta har pågått en längre tid och under 2017 genomfördes samtal och möten mellan vår ordförande och områdets avtalschef för att komma tillrätta med områdets förvaltning. Då arbetet ändå inte nådde upp till önskat resultat, såg vi oss tvungna till att säga upp förvaltningsavtalet under 2018. Genom omförhandling av avtalet med Riksbyggen parallellt med förfrågan till andra intressenter, togs anbud in avseende den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel. HSB visade sig vara starkast och även ekonomiskt fördelaktigast i upphandlingen och de har nu fått förtroendet att ansvara för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning i vårt område under kommande två år fr.o.m. 1 jan 2019. Den administrativa och ekonomiska förvaltningen ligger dock kvar hos Riksbyggen och våra andelar i Intresseföreningen är orörda. Det är viktigt att kolla upp referenser för ny leverantör, ett viktigt begrepp är NKI (nöjd kund index) där HSB Nv. Skåne under 2017 hade 97 och Riksbyggen 70.

Riksbyggen sade upp hyresavtalet för ”Macken” p.g.a. trångboddhet och de flyttade sin verksamhet 31 dec 2018. 80 % av lokalerna är uthyrda till HSB förvaltning och intresseanmälningar för att hyra resterande yta finns.

Under hösten har 2 ledamöter lämnat sina uppdrag i styrelsen p.g.a. studier och tidsbrist. Detta har inneburit att deras ansvarsområden och åtagande tilldelats kvarvarande styrelsemedlemmar. Tyvärr har detta inneburit att det har varit nödvändigt att omprioritera bland våra projekt och vissa har fått skjutas framåt i tiden.

Extra amortering av lån under 2018 har gjorts med 1 800 558 kr.

Medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus 7 kallas härmed till föreningsstämma. Styrelsen hälsar samtliga medlemmar välkomna.

Tid: Måndagen den 27 maj 2019 kl. 18.00
Plats: Allhelgonakyrkan, Kielergatan 25, 252 70 Råå

Dagordning enligt §59 i föreningens stadgar

- A. Stämmans öppnande.
- B. Fastställande av röstlängd.
- C. Val av stämмоordförande.
- D. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- E. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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, suppleanter, revisor 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- T. Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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



Medlemsvinst

RBF Helsingborgshus 7 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 23 875 kronor i återbäring samt 498 336 kronor i utdelning.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus 7 för
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-06-29. Nuvarande stadgar registrerades 2017-09-25.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är i stort sett detsamma som föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 831 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 604 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Havsörnen 1,2 och 3 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 167 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Högastensgatan 1-13, Rååvägen 113-121 och Holger Danskes Gata 2-16 på Råå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
15	46	63	36	7	167

Dessutom tillkommer:

Varmgarage	Kallgarage	P-platser	MC-Garage	Cykelboxar	Lokal/Förråd	Säkerhetsförråd	Macken+mangelrum
14	20	54	6	11	29	6	4

Total bostadsarea 10 895 m²

Total lokalarea 742 m²

Årets taxeringsvärde 85 796 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 85 796 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Fastighetsskötarkontor	235	2018-12-31

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Service värme- och ventilationsanläggning
Riksbyggen	Datoriserad driftövervakning
Riksbyggen	Samordnad låneupphandling
Riksbyggen	Tvättmaskinservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Q Park	Parkeringsbevakning
Öresundskraft	Elleverans
Com Hem AB	Kabel-TV
Telia	Fiberinstallation och Triple-Play

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 217 tkr och planerat underhåll för 484 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.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 12 264 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 226 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 065 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Stambyte	2004
Termostatventilbyte	2012
Miljöombyggnadsarbeten	2012
Fiberinstallation	2016
Garageportar	2016
LED	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	35 tkr
Installationer	256 tkr
Huskropp utvändigt	165 tkr
Markytor	28 tkr

Specifikation:

Avloppsspolning samtliga lägenheter.
Målningsarbete enligt underhållsplan.
Byte av värmeväxlare.
Komplettering av eluttag källare.
Omdisponering av cykelrum i miljöhus.
Förnyad energideklaration.

Planerat underhåll

Påbörja utbyte av tvättmaskiner
Installation brandvarnare
Fortsatt målningsarbete enligt underhållsplan
Optimera fjärrvärmesystem
Byte luftavfuktare

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Allan Persson	Ordförande	2019
Anette Thorén	Sekreterare	2020
Nella Mijatovic	Vice sekreterare	2019
Susanne Hindemith (avgång september 2018)	Ledamot	2020
Peter Ohlsson (avgång augusti 2018)	Ledamot	2019
Ola Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Fritzon	Suppleant	2019
Therese Rosendahl	Suppleant	2020
Kristina Jönsson	Suppleant	2019
Stefan Wall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Hellqvist	Förtroendevald revisor	2019
KPMG	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niclas Josefsson		2019

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Strandqvist	Sammanställande	2019
Susanne Sjöholm		2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har extraamortering på drygt 1,8 MKR gjorts. Inga andra händelser har 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 199 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 200 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 628 kr/m²/år.

Baserat på inflyttningsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

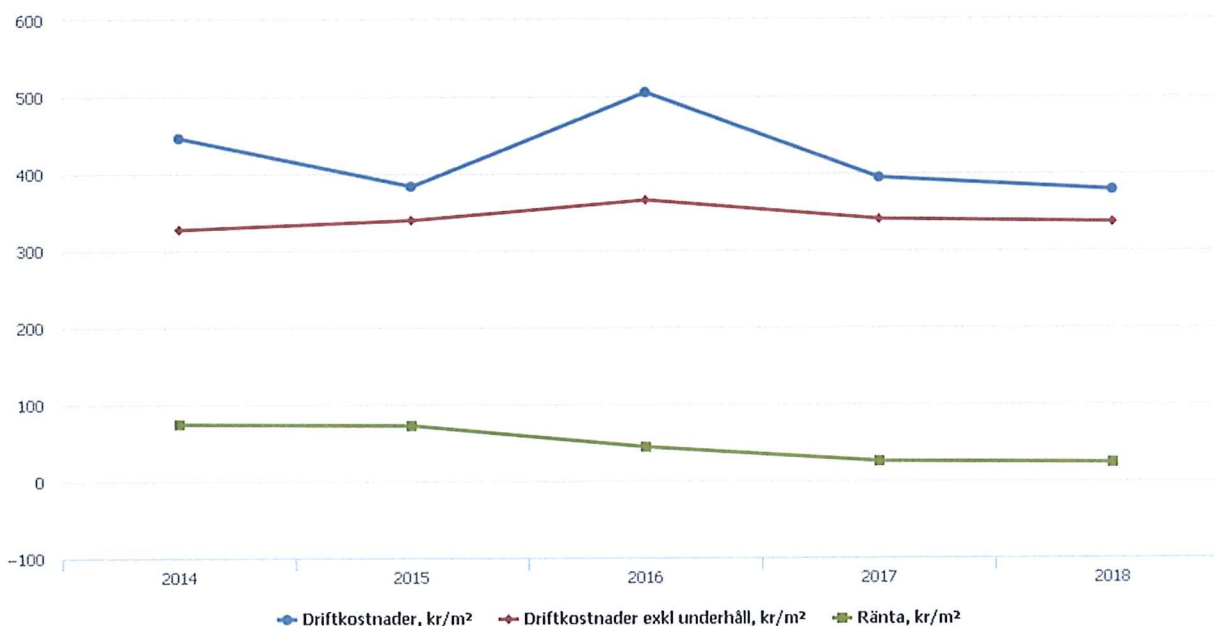
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- 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	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 180	7 136	6 896	6 891	6 897
Resultat efter finansiella poster	773	770	-840	322	-290
Resultat exklusive avskrivningar	1 604	1 609	75	1 237	555
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	539	544	-925	237	-445
Balansomslutning	36 553	37 763	37 643	38 233	38 518
Soliditet %	34	31	29	31	30
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	628	628	610	610	610
Driftkostnader, kr/m ²	419	386	505	383	446
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	377	333	365	339	327
Ränta, kr/m ²	25	24	44	72	74
Underhållsfond, kr/m ²	908	858	819	873	831
Lån, kr/m ²	1 954	2 135	2 163	2 176	2 193

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftkostnader kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + kommersiella lokaler som beräkningsgrund.



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	595 319	9 987 152	318 212	769 650
Disposition enl. årsstämmobeslut			769 650	-769 650
Reservering underhållsfond		1 065 000	-1 065 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-483 991	483 991	
Årets resultat				772 868
Vid årets slut	595 319	10 568 161	506 853	772 868

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 087 863
Årets resultat	772 868
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 065 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	483 991
Summa	1 279 721

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 279 721

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 180 010	7 135 951
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 587	72 576
Summa rörelseintäkter		7 293 597	7 208 528
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 870 603	-4 488 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-774 754	-777 924
Personalkostnader	Not 6	-247 567	-219 156
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-830 676	-839 431
Summa rörelsekostnader		-6 723 600	-6 325 016
Rörelseresultat		569 997	883 512
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	498 336	166 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19	473
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-295 484	-280 446
Summa finansiella poster		202 871	-113 862
Resultat efter finansiella poster		772 868	769 650
Årets resultat		772 868	769 650

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 902 277	27 732 953
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 902 277	27 732 953
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	5 191 000	5 191 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 191 000	5 191 000
Summa anläggningstillgångar		32 093 277	32 923 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	19 394	6 309
Övriga fordringar	Not 15	44 530	45 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	435 250	371 554
Summa kortfristiga fordringar		499 174	423 223
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 960 106	4 416 060
Summa kassa och bank		3 960 106	4 416 060
Summa omsättningstillgångar		4 459 279	4 839 283
Summa tillgångar		36 552 556	37 763 236

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	595 319	595 319	
Fond för yttre underhåll	10 568 161	9 987 152	
Summa bundet eget kapital	11 163 480	10 582 471	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	506 854	318 212	
Årets resultat	772 868	769 650	
Summa fritt eget kapital	1 279 721	1 087 863	
Summa eget kapital	12 443 201	11 670 333	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 420 361	24 535 803
Summa långfristiga skulder		22 420 361	24 535 803
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	314 884	314 884
Leverantörsskulder	Not 19	558 814	250 521
Skatteskulder	Not 20	23 403	23 083
Övriga skulder	Not 21	62 826	67 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	729 067	901 325
Summa kortfristiga skulder		1 688 994	1 557 100
Summa eget kapital och skulder		36 552 556	37 763 236

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	105
Standardförbättringar	Linjär	20-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 841 008	6 841 538
Hyror, lokaler	175 280	164 138
Hyror, garage	130 140	96 149
Hyror, p-platser	40 430	36 834
Hyror, övriga	0	5 050
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 357	-11 249
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	195	-65
Elavgifter	2 314	3 557
Summa nettoomsättning	7 180 010	7 135 951

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	0	-130
Övriga ersättningar	47 564	42 536
Fakturerade kostnader	10 495	4 560
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	20
Övriga rörelseintäkter	34 409	25 590
Försäkringsersättningar	21 135	0
Summa övriga rörelseintäkter	113 587	72 576

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-483 991	-607 867
Reparationer	-217 070	-30 514
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-247 384	-248 355
Försäkringspremier	-111 452	-106 144
Kabel- och digital-TV samt Telia Tripple Play	-631 816	-256 662
Återbäring från Riksbyggen	23 875	27 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 833	-21 082
Obligatoriska besiktningar	-54 510	-43 209
Bevakningskostnader	-48 135	-63 729
Övriga utgifter, köpta tjänster	-63 548	0
Snö- och halkbekämpning	-26 604	-41 243
Statuskontroll	0	-60 490
Förbrukningsinventarier	-30 401	-97 503
Vatten	-319 492	-302 451
Fastighetsel	-204 482	-204 763
Uppvärmning	-1 191 458	-1 214 690
Sophantering och återvinning	-120 889	-124 601
Förvaltningsarvode drift	-1 121 412	-1 092 803
Summa driftkostnader	-4 870 603	-4 488 504

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-584 839	-645 059
Lokalkostnader	-2 300	0
Hyra inventarier & verktyg	0	-526
Resekostnader	-353	-186
Annonsering och reklam	-35 505	0
Trippel play	0	-1 671
Arvode, yrkesrevisorer	-12 688	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-8 235	-9 541
Kreditupplysningar	-3 675	-1 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 185	-32 592
Kontorsmateriel	-6 044	-11 202
Telefon och porto	-25 242	-28 221
Tidskrifter och facklitteratur	-451	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 855	-10 855
Köpta tjänster	-10 453	0
Konsultarvoden	-2 782	0
Bankkostnader	-2 045	-775
Övriga externa kostnader	-22 102	-21 570
Summa övriga externa kostnader	-774 754	-777 924

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-51 892	-18 998
Sammanträdesarvoden	-85 492	-121 269
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-42 649	-24 830
Övriga kostnadsersättningar	-8 095	-6 043
Övriga personalkostnader	-11 200	0
Sociala kostnader	-48 238	-48 017
Summa personalkostnader	-247 567	-219 156

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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-54 827	-54 827
Avskrivningar standardförbättringar	-775 850	-775 488
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-9 117
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-830 676	-839 431

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	498 336	166 112
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	498 336	166 112

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	455
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	0
Övriga ränteintäkter	0	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19	473

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-270 241	-255 202
Övriga finansiella kostnader	-25 243	-25 244
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-295 484	-280 446

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	5 931 853	5 931 853
Mark	1 455 000	1 455 000
Standardförbättringar	47 463 120	47 408 795
	54 849 973	54 795 648
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	54 325
	0	54 325
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 849 973	54 849 973
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 459 306	-3 404 479
Standardförbättringar	-23 657 714	-22 882 227
	- 27 117 020	- 26 286 706
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-54 827	-54 817
Årets avskrivning standardförbättringar	-775 850	-775 488
	- 830 677	- 830 305
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 27 947 697	- 27 117 011
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 902 277	27 732 953
Varav		
Byggnader	2 417 721	2 472 547
Mark	1 455 000	1 455 000
Standardförbättringar	23 029 556	23 805 406
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 000 000	84 000 000
Lokaler	1 796 000	1 796 000
Totalt taxeringsvärde	85 796 000	85 796 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 580 000</i>	<i>59 580 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 216 000</i>	<i>26 216 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	101 235	101 235
Installationer	343 451	343 451
	444 686	444 686
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	444 686	444 686
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-101 234	-92 119
Installationer	-343 451	-343 451
	- 444 685	- 435 570
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-9 116
	0	- 9 116
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-101 235	-101 235
Installationer	-343 451	-343 451
	- 444 685	- 444 686
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
10 382 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	5 191 000	5 191 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	5 191 000	5 191 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	19 394	6 309
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 394	6 309

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	44 530	44 530
Fordringar hos leverantörer	0	830
Summa övriga fordringar	44 530	45 360

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	127 903	111 452
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 688	0
Förutbetald vattenavgift	27 317	0
Förutbetald renhållning	8 145	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 779	260 102
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	116 188	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 230	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	435 250	371 554

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	1 722	2 263
Bankmedel	1 800 558	1 800 558
Transaktionskonto	2 157 825	2 613 239
Summa kassa och bank	3 960 106	4 416 060

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	22 735 245	24 850 687
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-314 884	-314 884
Långfristig skuld vid årets slut	22 420 361	24 535 803

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,09%	Rörligt	7 850 687,00	0,00	2 115 442,00	5 735 245,00
SWEDBANK	0,92%	2019-06-19	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,03%	2019-06-19	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,22%	2020-06-17	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,32%	2021-02-25	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
Summa			24 850 687,00	0,00	2 115 442,00	22 735 245,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 314 884 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 259 536 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21 160 825 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	558 814	250 521
Summa leverantörskulder	558 814	250 521

Not 20 Skatteskulder	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	23 403	23 083
Summa skatteskulder	23 403	23 083
Not 21 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	52 884	55 834
Mottagna depositioner	9 942	9 942
Clearing	0	1 510
Summa övriga skulder	62 826	67 286
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 231	2 214
Upplupna elkostnader	19 837	18 053
Upplupna värmekostnader	177 533	183 937
Upplupna styrelsearvoden	131 004	120 547
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 791	9 975
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	388 670	566 599
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	729 067	901 325

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**2018-12-31****2017-12-31**

Fastighetsinteckningar

32 150 521

32 150 521

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

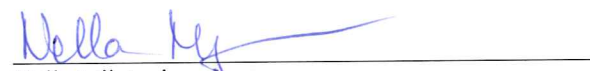
Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har HSB per den 1 januari 2019 tagit över den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel. Utöver detta har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter


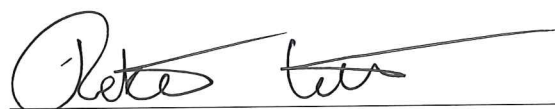
2019.03.19

Ort och datum


Per-Allan Persson
Ola Persson
Nella Mijatovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26

KPMG


Daniel Larsson
Auktoriserad revisor
Robert Hellqvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Helsingborgshus 7, org. nr 743000-2126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus 7 för år 2018.

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 december 2018 och av dess finansiella resultat för året 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 revisionsd 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 revisorsd 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 besluten 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 RBF Helsingborgshus 7 för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 26 mars 2019

KPMG AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Robert Hellqvist
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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.

RBF Helsingborgshus 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus 7 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

