

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Helsingborgshus nr 12
Org nr: 743000-2043



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus 12
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-04-29. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-19. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år. Detta beror framförallt på att bostadsrättsföreningen har höjt årsavgiften för bostäderna samt att man har fått försäkringsersättningar avseende vattenskador. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Detta beror framförallt på att underhållskostnaderna för året har varit lägre än föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 934% till 1444%. I resultatet ingår avskrivningar med 1 016 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 754 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Adolfsberg Västra 6 och 7 samt Adolfsberg Östra 2 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 14 byggnader med 228 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1970.

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 28 |
| 2 rum och kök | 64 |
| 3 rum och kök | 100 |
| 4 rum och kök | 36 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal garage | 113 |
| Antal p-platser | 202 |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 67 195 m ² |
| Total lokalarea | 1 644 m ² |
| Total bostadsarea | 16 568 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 176 624 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 176 624 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i intresseföreningen 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 949 tkr och planerat underhåll för 1 276 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 187 593 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 18 754 tkr. En stor del av detta underhållsbehov avser stambyte. Styrelsen har inte föreslagit någon avsättning till underhållsfonden då man under kommande verksamhetsår planerat att göra en övergång från K2- till K3-regelverket. Detta innebär att föreningen kommer att gå över till komponentavskrivning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|---|-----------|
| Takisolering | 2012/2013 |
| Lekplatser | 2014/2015 |
| PCB-Sanering | 2015/2016 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 2016/2017 |
| Staminventering | 2016/2017 |
| Byte av förrådsdörrar | 2016/2017 |
| Taggsystem/Elektroniskt bokningssystem | 2016/2017 |
| Ytterbelysning (Byte till LED) | 2016/2017 |
| Trapphus- samt fasadbelysning (Byte till LED) | 2017/2018 |
| Dränering längs S. Hunnetorpsg. 63 | 2018/2019 |
| Byte av 20 st garageportar | 2018/2019 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Kommentar |
|-------------------|-----------|
| Fiberinstallation | Pågående |
| Fasadrenovering | |

Planerat underhåll

Stambyte
Termostater
Avstängningsventiler

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Lars Malmros | Ordförande | 2020 |
| Birgitta Ohrberg | Vice ordförande | 2020 |
| Göran Rydgren | Sekreterare | 2021 |
| Lars-Erik Karlsson | Ledamot | 2021 |
| Mats Sandsjöe | Ledamot | 2021 |
| Ljubisa Ivazovic | Ledamot | 2020 |
| Fadi Chaabi | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Reza Kiani | Suppleant | 2020 |
| Lena Lundqvist | Suppleant | 2021 |
| Joakim Hägg | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | |
|----------------------------|------------------------|
| Kerstin Jansson | Förtroendevald revisor |
| KPMG, Per Jacobsson | Auktoriserad revisor |

Valberedning

| Ordinarie revisorer | |
|----------------------------|-----------------|
| Ulla Berg | Sammanställande |
| Allan Larsson | |

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

Medlemsinformation

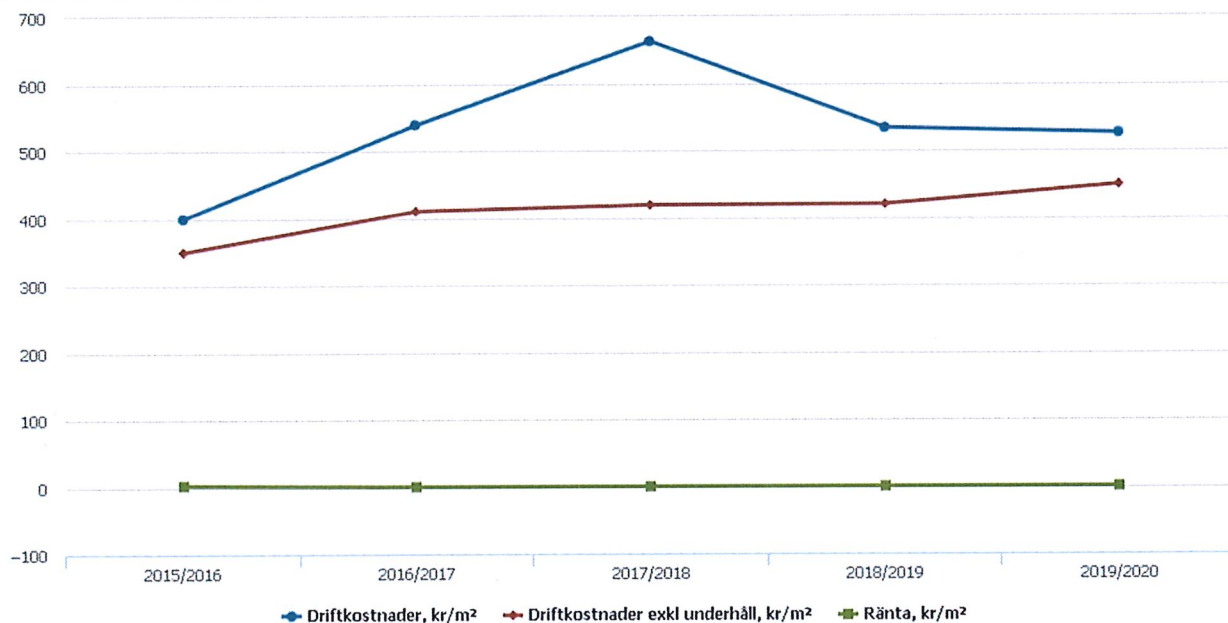
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 277 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 278 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr) | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 11 573 | 11 259 | 10 933 | 10 815 | 10 781 |
| Resultat efter finansiella poster | 738 | 166 | -3 103 | 12 | 2 271 |
| Balansomslutning | 32 391 | 32 438 | 32 028 | 35 206 | 34 851 |
| Soliditet % | 96 | 93 | 94 | 94 | 95 |
| Likviditet % | 1 444 | 934 | 1 005 | 1 022 | 1 190 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 667 | 653 | 635 | 628 | 626 |
| Driftkostnader, kr/m² | 526 | 534 | 663 | 539 | 399 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m² | 449 | 420 | 419 | 410 | 349 |
| Ränta, kr/m² | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Lån, kr/m² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Endast m² avseende bostäder ingår i beräkningen av nyckeltal.

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 | 817 880 | 0 | 0 | 26 691 582 | 2 531 996 | 166 020 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 166 020 | -166 020 |
| Reservering underhållsfond | | | | 0 | 0 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -1 275 639 | 1 275 639 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | 0 | | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | 738 252 |
| Vid årets slut | 817 880 | 0 | 0 | 25 415 943 | 3 973 655 | 738 252 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 2 698 016 |
| Årets resultat | 738 252 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 275 639 |
| Summa | 4 711 906 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|------------------|
| Extra reservering till underhållsfonden | 0 |
| Att balansera i ny räkning i kr | 4 711 906 |

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 | 11 573 230 | 11 258 526 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 449 385 | 131 169 |
| Summa rörelseintäkter | | 12 022 615 | 11 389 695 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -8 718 897 | -8 847 532 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 205 755 | -1 342 656 |
| Personalkostnader | Not 6 | -398 306 | -605 127 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 015 831 | -1 007 013 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 338 789 | -11 802 327 |
| Rörelseresultat | | 683 826 | -412 633 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | 0 | 517 632 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 54 708 | 61 021 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -282 | 0 |
| Summa finansiella poster | | 54 425 | 578 653 |
| Resultat efter finansiella poster | | 738 252 | 166 020 |
| Årets resultat | | 738 252 | 166 020 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 5 028 206 | 6 022 217 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 171 894 | 193 714 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 13 | 937 500 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 6 137 600 | 6 215 931 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 14 | 5 392 000 | 5 392 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 5 392 000 | 5 392 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 11 529 600 | 11 607 931 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 15 | 18 388 | 65 160 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 78 390 | 66 609 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 414 847 | 419 593 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 511 625 | 551 362 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 18 | 20 349 638 | 20 278 441 |
| Summa kassa och bank | | 20 349 638 | 20 278 441 |
| Summa omsättningstillgångar | | 20 861 264 | 20 829 803 |
| Summa tillgångar | | 32 390 864 | 32 437 734 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-08-31 | 2019-08-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 817 880 | 817 880 | |
| Fond för yttre underhåll | 25 415 943 | 26 691 582 | |
| Summa bundet eget kapital | 26 233 823 | 27 509 462 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 3 973 655 | 2 531 996 | |
| Årets resultat | 738 252 | 166 020 | |
| Summa fritt eget kapital | 4 711 906 | 2 698 016 | |
| Summa eget kapital | 30 945 729 | 30 207 477 | |
| SKULDER | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 74 399 | 251 785 |
| Skatteskulder | Not 20 | 42 039 | 22 262 |
| Övriga skulder | Not 21 | 145 030 | 614 169 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 1 183 666 | 1 342 041 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 445 134 | 2 230 256 |
| Summa eget kapital och skulder | | 32 390 864 | 32 437 734 |

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 | 50 |
| Standardförbättring (Tilläggsisolering) | Linjär | 20 |
| Inventarier (Bastu) | Linjär | 10 |
| Inventarier (Löpband) | Linjär | 5 |
| Inventarier (Torkskåp) | Linjär | 12 |
| Inventarier (Tvättmaskin) | Linjär | 12 |

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 | 11 050 764 | 10 816 077 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -8 215 | -49 290 |
| Hyror, bostäder | 7 344 | 7 296 |
| Hyror, lokaler | 35 232 | 35 112 |
| Hyror, garage | 327 208 | 325 152 |
| Hyror, p-platser | 216 294 | 175 216 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -7 175 | -7 776 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -16 931 | -19 936 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -32 083 | -24 052 |
| Rabatter | 0 | -65 |
| Elavgifter | 792 | 792 |
| Summa nettoomsättning | 11 573 230 | 11 258 526 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter | 12 000 | 12 300 |
| Övriga ersättningar | 49 749 | 64 648 |
| Fakturerade kostnader | 3 966 | 2 700 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -19 | -21 |
| Övriga rörelseintäkter | 57 687 | 37 948 |
| Försäkringsersättningar | 326 002 | 13 594 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 449 385 | 131 169 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -1 275 640 | -1 882 704 |
| Reparationer | -949 444 | -748 511 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -352 052 | -340 196 |
| Försäkringspremier | -188 772 | -177 715 |
| Kabel- och digital-TV | -455 939 | -455 505 |
| Återbäring från Riksbyggen | 0 | 30 000 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -6 281 | -6 050 |
| Serviceavtal | -4 873 | -3 774 |
| Obligatoriska besiktningar | -7 080 | -22 402 |
| Bevakningskostnader/Tvättstugeservice | -63 100 | -62 040 |
| Snö- och halkbekämpning | -4 858 | -25 165 |
| Statuskontroll | -85 603 | -82 785 |
| Förbrukningsinventarier | -119 115 | -91 559 |
| Vatten | -694 740 | -573 899 |
| Fastighetsel | -313 353 | -355 980 |
| Uppvärmning | -1 661 329 | -1 692 298 |
| Sophantering och återvinning | -234 497 | -219 009 |
| Förvaltningsarvode drift | -2 302 221 | -2 137 939 |
| Summa driftkostnader | -8 718 897 | -8 847 532 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-09-01 | 2018-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -977 115 | -960 715 |
| Lokalkostnader | -3 000 | 0 |
| Resekostnader | -35 | -50 |
| IT-kostnader/Bredband | -9 681 | -9 529 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 688 | -12 688 |
| Övriga förvaltningskostnader | -21 144 | -19 606 |
| Inkasso- och KFM-avgifter | -6 728 | -5 850 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -39 908 | -42 473 |
| Kontorsmateriel | -22 068 | -20 595 |
| Telefon och porto | -18 713 | -14 766 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -585 | -760 |
| Befarade förluster hyror/avgifter | 0 | -65 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -14 820 | -14 820 |
| Bankkostnader | -2 392 | -2 259 |
| Övriga externa kostnader | -70 878 | -238 481 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 205 755 | -1 342 656 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-09-01 | 2018-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Semesterlöner | -17 292 | -15 519 |
| Styrelsearvoden | -118 950 | -116 650 |
| Sammanträdesarvoden | -114 305 | -124 760 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -153 597 | -134 687 |
| Övriga kostnadsersättningar | -1 473 | -4 120 |
| Pensionskostnader | -2 462 | -3 786 |
| Övriga personalkostnader/Utbildning | -25 700 | -10 700 |
| Sociala kostnader | 35 473 | -194 904 |
| Summa personalkostnader | -398 306 | -605 127 |

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

| | 2019-09-01 | 2018-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Avskrivning Byggnader | -877 981 | -877 981 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -116 030 | -116 030 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -21 820 | -13 002 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 015 831 | -1 007 013 |

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening | 0 | 517 632 |
| Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav | 0 | 517 632 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 54 141 | 60 835 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 567 | 186 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 54 708 | 61 021 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Övriga räntekostnader | -282 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -282 | 0 |

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 30 290 353 | 30 290 353 |
| Byggnadsinventarier | 788 906 | 788 906 |
| Mark | 3 333 350 | 3 333 350 |
| Tillkommande utgifter | 1 838 423 | 1 838 423 |
| | 36 251 032 | 36 251 032 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 36 251 032 | 36 251 032 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -28 531 264 | -27 653 283 |
| Anslutningsavgifter | -788 906 | -788 906 |
| Tillkommande utgifter | -908 645 | -792 615 |
| | -30 228 815 | -29 234 804 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -877 981 | -877 981 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -116 030 | -116 030 |
| | -994 011 | -994 011 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -31 222 826 | -30 228 815 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 5 028 206 | 6 022 217 |
| Varav | | |
| Byggnader | 881 108 | 1 759 089 |
| Mark | 3 333 350 | 3 333 350 |
| Tillkommande utgifter | 813 748 | 929 778 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 171 000 000 | 171 000 000 |
| Lokaler | 2 624 000 | 2 624 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 173 624 000 | 173 624 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>126 187 000</i> | <i>126 187 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>47 437 000</i> | <i>47 437 000</i> |

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-----------------------|----------------|------------|
| Pågående nybyggnation | 937 500 | 0 |
| Vid årets slut | 937 500 | 0 |

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 314 134 | 125 793 |
| | 314 134 | 125 793 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 188 341 |
| | 0 | 188 341 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 314 134 | 314 134 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

| | | |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Inventarier och verktyg | -120 420 | -107 418 |
| | -120 420 | -107 418 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Inventarier och verktyg | -21 820 | -13 002 |
| | -21 820 | -13 002 |

Ackumulerade avskrivningar

| | | |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Inventarier och verktyg | -142 240 | -120 420 |
| | -142 240 | -120 420 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 171 894 | 193 714 |
|---|----------------|----------------|

Varav

| | | |
|-------------------------|---------|---------|
| Inventarier och verktyg | 171 894 | 193 714 |
|-------------------------|---------|---------|

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| 10 784 Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening a' 500 kr | 5 392 000 | 5 392 000 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 5 392 000 | 5 392 000 |

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 18 388 | 65 160 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 18 388 | 65 160 |

Not 16 Övriga fordringar

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar | 0 | -9 274 |
| Fordringar hos anställda | 0 | -1 439 |
| Skattekonto | 78 390 | 77 322 |
| Summa övriga fordringar | 78 390 | 66 609 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 34 926 | 40 552 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 63 440 | 61 892 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 278 795 | 279 492 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 37 687 | 37 658 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 414 847 | 419 593 |

Not 18 Kassa och bank

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel, SBAB-konto | 17 462 898 | 17 403 132 |
| Transaktionskonto | 2 886 740 | 2 875 309 |
| Summa kassa och bank | 20 349 638 | 20 278 441 |

Not 19 Leverantörsskulder

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 74 399 | 251 785 |
| Summa leverantörsskulder | 74 399 | 251 785 |

Not 20 Skatteskulder

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 42 039 | 22 262 |
| Summa skatteskulder | 42 039 | 22 262 |

Not 21 Övriga skulder

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 123 967 | 597 583 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 15 134 | 13 427 |
| Avräkning hyror och avgifter | 5 460 | 0 |
| Avräkning lön | 0 | -1 439 |
| Clearing | 469 | 4 597 |
| Summa övriga skulder | 145 030 | 614 169 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner | -3 208 | -3 208 |
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 180 369 |
| Upplupna styrelsearvoden | 264 130 | 384 649 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 922 745 | 780 231 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 183 666 | 1 342 041 |

Not 23 Ställda säkerheter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|------------|------------|
| Ställda säkerheter | Inga | Inga |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 32 030 000 | 32 030 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

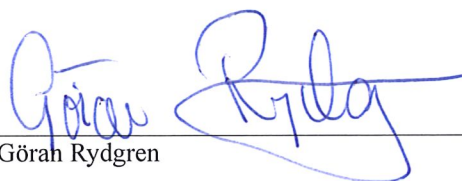
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

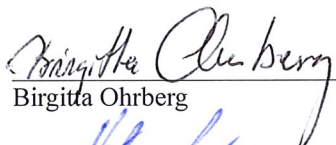
Helsingborg 2020-11-10
Ort och datum



Lars Malmros



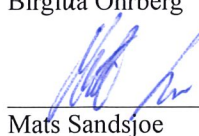
Görah Rydgren



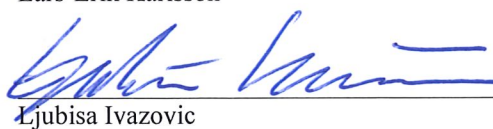
Birgitta Ohrberg



Lars-Erik Karlsson



Mats Sandsjö



Ljubisa Ivazovic

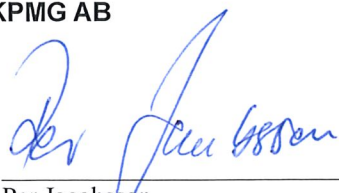


Fadi Chaabi

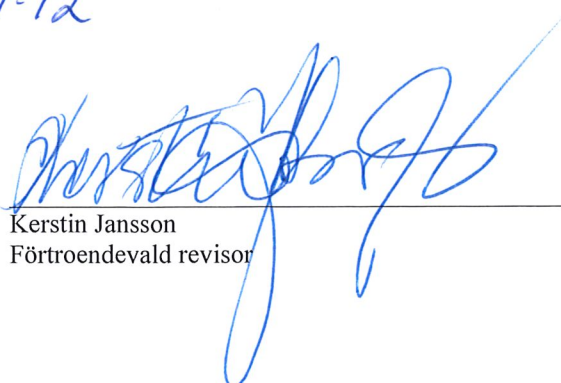
Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

2020-11-12



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Kerstin Jansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 12, org. nr 743000-2043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 12 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 och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 iverkliga verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 12 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

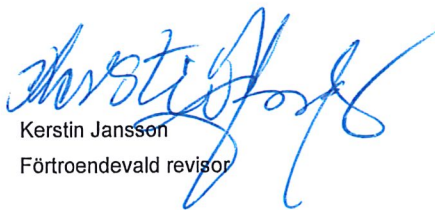
Helsingborg den

12/11 - 2020

KPMG AB



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Kerstin Jansson
Förtroendevald 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 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 överlätas 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.

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.

Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse för styrelsen för Helsingborgshus 12 för 2019-2020

Covid 19 har även till en del påverkat föreningen, arbetsformer har ändrats, uppgifter har skjutits upp eller utförts på annat sätt.

Även i år är det glädjande att föreningslokalen fortsätter att vara frekvent besökt av medlemmar på torsdagskvällarna, då allehanda föreningsfrågor har lösts för medlemmarna.

Arbetet med att underhålla våra gemensamma utemiljöer har som tidigare fortsatt. Häckarna klipps numera genom föreningens fastighetsskötare 2 gånger om året. En del plantor har redan ersatts och fler kommer att ersättas. Det genomfördes ett prov på att arrangera två ängsmarker, detta experiment kommer att fortsätta kommande år. Ett viktigt bidrag för den biologiska mångfalden.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas fiberinstallation av stadsnätet genom Asemblin respektive fasadrenovering genom Helsingborg fasad och kakel. När detta skrivs är detta under avslutning.

Brandsyn har genomförts i våra garage och källarförråd. Statuskontroll har genomförts i lägenheterna. Vanligaste avvikelserna var att brandvarnaren inte fungerade eller var uppsatt.

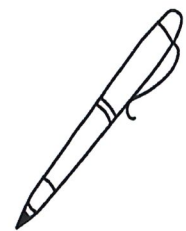
Stambytet stannade upp på grund av endast två anbud som låg för högt. Projektet fortgår genom att några delaktiviteter bryts ut från projektet. Det är åtgärder som inte kräver tillträde till lägenheterna och därmed inte heller något stämmobeslut. Detta är bland annat kulvertbyte och ersättning av synliga rör i källargångar. Detaljinformation kommer då det påbörjas.

Även i år har föreningen på grund av några medlemmars bristande respekt. Fått lägga både tid och engagemang. Bland detta är bristande städning i tvättstugorna efter avslutat pass. Men med hjälp av låstaggarna har personerna kontaktats. Det andra är bristande sortering av vårt sopavfall i miljöhusen. Även här har låstagg och kamerabild medfört att personer har kunnat tillrättas.

Vad det gäller sopsorteringen så är den vanligaste avvikelserna att det i kärnen för förpackningar av plast respektive metall kastas saker som förvisso är av plast eller metall. Men de är inte någon förpackning. Samtliga dessa saker skall kastas som restavfall.

Verksamhetsberättelse 12-ans Fritidsklubb.

Fritidsklubbens utbud har i år inte varit så stort, med bingo eller canasta på måndagar. Musikunderhållning 2 gånger under höst och vår. Årets julfest med underhållning den 7 december. P.g.a. coronapandemin och Folkhälsomyndighetens rekommendationer ställdes en del av vårens aktiviteter in (bingo, canasta, underhållning, vartura) fr.o.m. den 16 mars.



RBF Helsingborgshus nr 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Helsingborgshus nr 12 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

