

Årsredovisning

RBF Helsingborgshus
nr 12
Org nr: 743000-2043

2020-09-01 – 2021-08-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsen har ordet



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-09-01 till 2021-08-31

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 lägre än föregående år. Detta beror framförallt på ökade driftkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 1444% till 1466%.

I resultatet ingår avskrivningar med 722 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 696 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 1 233 och planerat underhåll för 1 623. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 243 093 tkr för de närmsta 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 8 103 tkr. En stor del av detta underhållsbehov avser stambyte. Styrelsen har beslutat att inte göra en avsättning från underhållsfonden då man har under detta verksamhetsåret gått över från K2- till K3- regelverket. Detta innebär att föreningen har gått över till komponentavskrivning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | Ar |
|---|-----------|
| 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 |
| Fasadrenovering | 2019/2020 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning |
|-----------------------------------|
| Fiberinstallation |
| Installation av kameror i källare |
| 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 | 2022 |
| Göran Rydgren | Sekreterare | 2021 |
| Birgitta Ohrberg | Vice ordförande | 2022 |
| Lars-Erik Karlsson | Ledamot | 2021 |
| Mats Sandsjö | Ledamot | 2021 |
| Ljubisa Ivazovic | Ledamot | 2022 |
| Fadi Chaabi | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Hayder Sahib | Suppleant | 2022 |
| Lena Lundqvist | Suppleant | 2021 |
| Joakim Hägg | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--|--------------------------------------|
| Per Jacobsson | Auktoriserad revisor Förtroendevald | |
| Kerstin Jansson | revisor | |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

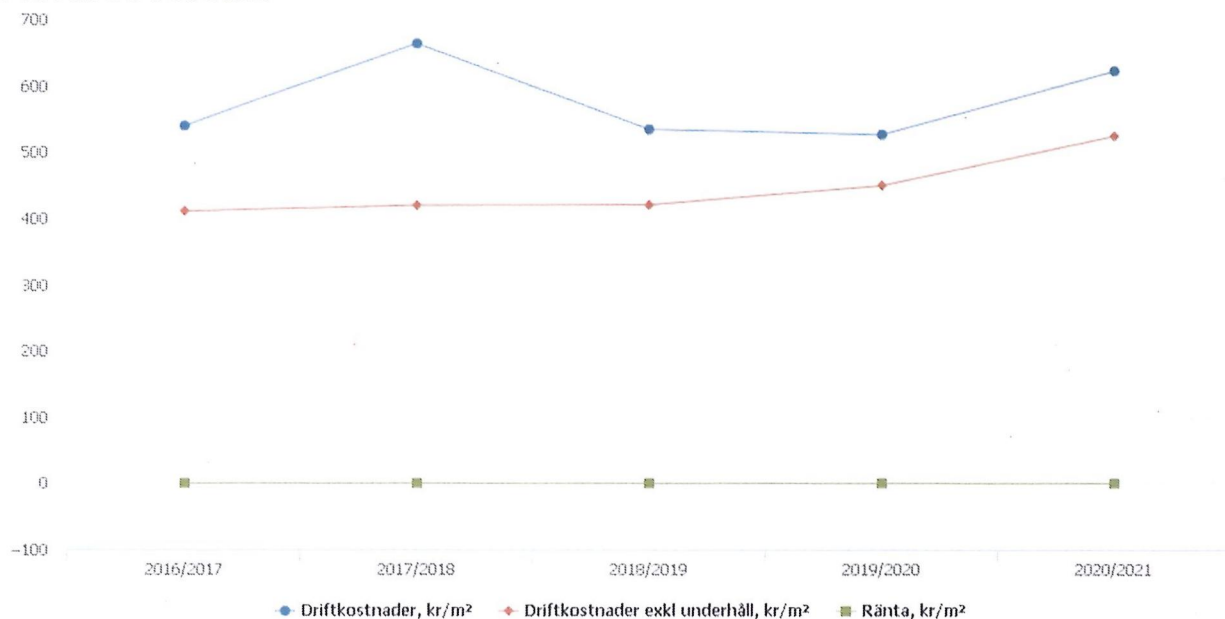
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 278 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 280 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2021-09-01

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 686 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24st.)

Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr) | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 11 913 | 11 573 | 11 259 | 10 933 | 10 815 |
| Resultat efter finansiella poster | -27 | 738 | 166 | -3 103 | 12 |
| Balansomslutning | 32 341 | 32 391 | 32 438 | 32 028 | 35 206 |
| Soliditet % | 96 | 96 | 93 | 94 | 94 |
| Likviditet % | 1 466 | 1 444 | 934 | 1 005 | 1 022 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 686 | 667 | 653 | 635 | 628 |
| Driftkostnader, kr/m² | 622 | 526 | 534 | 663 | 539 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m² | 524 | 449 | 420 | 419 | 410 |
| Ränta, kr/m² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lån, kr/m² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive eget kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|--|-----------------|--------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 817 880 | 0 | 0 | 25 415 943 | 3 973 655 | 738 252 |
| Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut | | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 738 252 | -738 252 |
| Reservering underhållsfond | | | | 0 | 0 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -1 622 776 | 1 622 776 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | -26 693 |
| Vid årets slut | 817 880 | 0 | 0 | 23 793 167 | 6 334 683 | -26 693 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 4 711 906 |
| Årets resultat | -26 693 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 622 776 |
| Summa | 6 307 990 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 307 990**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 11 912 817 | 11 573 230 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 153 552 | 449 385 |
| Summa rörelseintäkter | | 12 066 369 | 12 022 615 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -10 297 160 | -8 718 897 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 340 772 | -1 205 755 |
| Personalkostnader | Not 6 | -303 733 | -398 306 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -722 420 | -1 015 831 |
| Summa rörelsekostnader | | -12 664 086 | -11 338 789 |
| Rörelseresultat | | -597 717 | 683 826 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 517 632 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 53 521 | 54 708 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -129 | -282 |
| Summa finansiella poster | | 571 024 | 54 425 |
| Resultat efter finansiella poster | | -26 693 | 738 252 |
| Årets resultat | | -26 693 | 738 252 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 4 354 585 | 5 965 706 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 1 741 844 | 171 894 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 6 096 429 | 6 137 600 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 5 392 000 | 5 392 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 5 392 000 | 5 392 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 11 488 429 | 11 529 600 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 17 998 | 18 388 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 74 914 | 78 390 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 160 390 | 414 847 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 253 302 | 511 625 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 20 599 667 | 20 349 638 |
| Summa kassa och bank | | 20 599 667 | 20 349 638 |
| Summa omsättningstillgångar | | 20 852 969 | 20 861 264 |
| Summa tillgångar | | 32 341 398 | 32 390 864 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2021-08-31 | 2020-08-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 817 880 | 817 880 | |
| Fond för yttre underhåll | 23 793 167 | 25 415 943 | |
| Summa bundet eget kapital | 24 611 047 | 26 233 823 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 6 334 682 | 3 973 655 | |
| Årets resultat | -26 693 | 738 252 | |
| Summa fritt eget kapital | 6 307 990 | 4 711 906 | |
| Summa eget kapital | 30 919 036 | 30 945 729 | |
| SKULDER | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 120 714 | 74 399 |
| Skatteskulder | Not 19 | 25 932 | 42 039 |
| Övriga skulder | Not 20 | 48 867 | 145 030 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 1 226 849 | 1 183 666 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 422 362 | 1 445 134 |
| Summa eget kapital och skulder | | 32 341 398 | 32 390 864 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen har övergått från K2 till K3 under verksamhetsåret, jämförelsesiffrorna har ej räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---------------------------|---------------------|----------|
| Balkonger | Linjär | 50 |
| Dörrar & Portar | Linjär | 50 |
| Elinstallationer | Linjär | 50 |
| Entrepertier | Linjär | 50 |
| Fasad | Linjär | 50 |
| Fönster & Fönsterdörrar | Linjär | 50 |
| Byggnadsinventarier | Linjär | 20 |
| Bastu | Linjär | 10 |
| Stomme | Linjär | 50 |
| Tilläggsisolering | Linjär | 20 |
| Tak | Linjär | 50 |
| Tvättstugor | Linjär | 50 |
| Va-installationer | Linjär | 50 |
| Ventilationinstallationer | Linjär | 50 |
| Styr & reglerutrusting | Linjär | 50 |
| Värmeinstallationer | Linjär | 50 |
| Byggnader | Linjär | 35 |
| Fiberinstallationer | Linjär | 40 |
| Torkskåp | Linjär | 12 |
| Tvättmaskin | Linjär | 12 |
| Löpband | Linjär | 5 |
| Inventarier | Linjär | 10 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 11 373 308 | 11 050 764 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | 0 | -8 215 |
| Hyror, bostäder | 7 344 | 7 344 |
| Hyror, lokaler | 35 382 | 35 232 |
| Hyror, garage | 326 357 | 327 208 |
| Hyror, p-platser | 217 442 | 216 294 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -7 312 | -7 175 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -11 091 | -16 931 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -29 405 | -32 083 |
| Elavgifter | 792 | 792 |
| Summa nettoomsättning | 11 912 817 | 11 573 230 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter | 5 800 | 0 |
| Övriga avgifter | 11 300 | 12 000 |
| Övriga ersättningar | 50 423 | 49 749 |
| Fakturerade kostnader | 1 440 | 3 966 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -11 | -19 |
| Övriga rörelseintäkter | 68 662 | 57 687 |
| Försäkringsersättningar | 15 937 | 326 002 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 153 552 | 449 385 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-09-01 | 2019-09-01 |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|
| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
| Underhåll | -1 622 776 | -1 275 640 |
| Reparationer | -1 232 585 | -949 444 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -358 892 | -352 052 |
| Försäkringspremier | -208 715 | -188 772 |
| Kabel- och digital-TV | -455 771 | -455 939 |
| Återbäring från Riksbyggen | 38 100 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -4 100 | -6 281 |
| Serviceavtal | -104 852 | -4 873 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -7 080 |
| Bevakningskostnader | 0 | -63 100 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -2 100 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -101 054 | -4 858 |
| Statuskontroll | -86 470 | -85 603 |
| Förbrukningsinventarier | -97 472 | -119 115 |
| Vatten | -922 929 | -694 740 |
| Fastighetsel | -369 994 | -313 353 |
| Uppvärmning | -1 803 224 | -1 661 329 |
| Sophantering och återvinning | -436 258 | -234 497 |
| Förvaltningsarvode drift | -2 528 069 | -2 302 221 |
| Summa driftskostnader | -10 297 160 | -8 718 897 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -1 098 250 | -977 115 |
| Lokalkostnader | 0 | -3 000 |
| Resekostnader | 0 | -35 |
| IT-kostnader | -9 213 | -9 681 |
| Företagsförsäkringar | -561 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -13 625 | -18 688 |
| Övriga förvaltningskostnader | -37 723 | -21 144 |
| Kreditupplysningar | -8 904 | -6 728 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -51 953 | -39 908 |
| Kontorsmateriel | -30 048 | -22 068 |
| Telefon och porto | -18 335 | -18 713 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -585 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 0 | -14 820 |
| Bankkostnader | -2 354 | -2 392 |
| Övriga externa kostnader | -69 805 | -70 878 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 340 772 | -1 205 755 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | -68 790 | -17 292 |
| Styrelsearvoden | -121 480 | -118 950 |
| Sammanträdesarvoden | -81 031 | -114 305 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -12 433 | -153 597 |
| Övriga kostnadsersättningar | -21 | -1 473 |
| Pensionskostnader | -1 977 | -2 462 |
| Övriga personalkostnader | -2 700 | -25 700 |
| Sociala kostnader | -15 301 | 35 473 |
| Summa personalkostnader | -303 733 | -398 306 |

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

| | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -673 621 | -877 981 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | 0 | -116 030 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -21 820 | -21 820 |
| Avskrivning Installationer | -26 979 | 0 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -722 420 | -1 015 831 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2020-09-01 | 2019-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 517 632 | 0 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 517 632 | 0 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020-09-01 | 2019-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 52 445 | 54 141 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 1 076 | 567 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 53 521 | 54 708 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020-09-01 | 2019-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
| Övriga räntekostnader | -60 | -282 |
| Övriga finansiella kostnader | -69 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -129 | -282 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| 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 |
| | | |
| Omklassificeringar i samband med övergång till K3 | | |
| Tillkommande utgifter | -1 838 423 | |
| Byggnadsinventarier | -788 906 | |
| Byggnader | 32 917 682 | |
| Mark | 3 333 350 | |
| | | |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 36 251 032 | 36 251 032 |
| | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -29 409 245 | -28 531 264 |
| Anslutningsavgifter | -788 906 | -788 906 |
| Tillkommande utgifter | -1 024 674 | -908 645 |
| | -31 222 825 | -30 228 815 |
| | | |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -673 621 | -877 981 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | 0 | -116 030 |
| | -673 621 | -994 011 |
| | | |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -31 896 447 | -31 222 826 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 4 354 585 | 5 028 206 |
| | | |
| Varav | | |
| Byggnader | 1 021 508 | 881 108 |
| Mark | 3 333 350 | 3 333 350 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 813 748 |
| | | |
| 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 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|------------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 314 134 | 314 134 |
| | 314 134 | 314 134 |
| Årets anskaffningar | | |
| Installation av fiber | 1 618 750 | 0 |
| | 1 618 750 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 1 932 884 | 314 134 |
| Accumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -142 240 | -120 420 |
| | -142 240 | -120 420 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -21 820 | -21 820 |
| Installation av fiber | -26 979 | 0 |
| | -48 799 | -21 820 |
| Accumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -191 039 | -142 240 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -191 039 | -142 240 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 1 741 844 | 171 894 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 1 741 844 | 171 894 |

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 5 392 000 | 5 392 000 |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag | 5 392 000 | 5 392 000 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 17 753 | 18 388 |
| Kundfordringar | 245 | 0 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 17 998 | 18 388 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 74 914 | 78 390 |
| Summa övriga fordringar | 74 914 | 78 390 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 34 983 | 34 926 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 72 637 | 63 440 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 278 795 |
| Förutbetald vattenavgift | 37 983 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | -266 | 37 687 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 053 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 160 390 | 414 847 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel | 17 515 287 | 17 462 898 |
| Transaktionskonto | 3 084 380 | 2 886 740 |
| Summa kassa och bank | 20 599 667 | 20 349 638 |

Not 18 Leverantörsskulder

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 120 714 | 74 399 |
| Summa leverantörsskulder | 120 714 | 74 399 |

Not 19 Skatteskulder

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 25 932 | 42 039 |
| Summa skatteskulder | 25 932 | 42 039 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 12 866 | 123 967 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 15 383 | 15 134 |
| Avräkning hyror och avgifter | 5 460 | 5 460 |
| Clearing | 15 158 | 469 |
| Summa övriga skulder | 48 867 | 145 030 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner | -3 208 | -3 208 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 55 290 | 0 |
| Upplupna styrelsearvoden | 190 511 | 264 130 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 900 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 980 356 | 922 745 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 226 849 | 1 183 666 |

Not 22 Ställda säkerheter

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 32 030 000 | 32 030 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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


Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2021-11-01

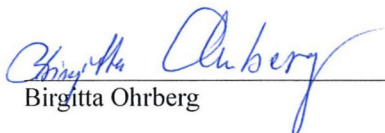
Ort och datum



Lars Malmros



Göran Rydgren



Birgitta Ohrberg



Ljubisa Ivazovic



Lars-Erik Karlsson



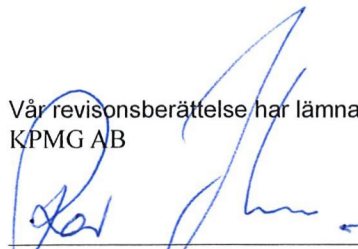
Mats Sandsjö



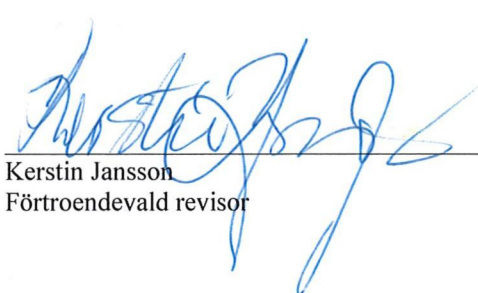
Fadi Chaabi

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

2021-11-02



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 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 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 revisions sed 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 revisors sed 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 upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2020-09-01—2021-08-31 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

2021-11-02

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 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Verksamhetsberättelse för styrelsen för Helsingborgs Hus 12 för 2020-2021

Covid 19 har även detta året påverkat föreningen, arbetsformer har ändrats, uppgifter har skjutits upp eller utförts på annat sätt.

Föreningslokalen har på grund utav årets rådande omständigheter varit sparsamt bemannad.

Styrelsemöten har hållits digitalt.

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. Försöket att arrangera ängsmark lyckades inte. Nytt försök kommer eventuellt att göras, då det är ett viktigt bidrag för den biologiska mångfalden, samt att det minskar tiden för gräsklippning.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas färdigställandet fiberinstallation av stadsnätet genom Assemblin, komplettering av källargångsbelysning, installation av kameror i källargångarna. När detta skrivs pågår byte av fjärrvärmekulvertar.

Brandsyn har genomförts i våra garage och källarförråd.

Delar av styrelsens medlemmar har fortbildat sig via Intresseföreningens digitala utbildningar.

Stambytet stannade upp på grund av endast två anbud som låg för högt. Projektet fortgår nu genom kulvertbyte och därpå kommer ersättning av synliga rör i källargångar samt rörfodring av rör i hus utan källare. Detaljinformation kommer löpande.

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 tillrättavisats.

Vad det gäller sopsorteringen så är den vanligaste avvikelserna att det i kärlen 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 för 12:ans Fritidsklubb

Det har inte förekommit någon verksamhet på grund utav pandemin.

