

Årsredovisning

RBF Helsingborgshus
nr 13
Org nr: 743000-2175

2019-01-01 – 2019-12-31



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2020

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

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

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

2019-01-01 till 2019-12-31

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 har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-05.

Årets resultat är – 541 722 kr, vilket är ca 715 000 kr bättre än föregående år. Bakomliggande orsak till det förbättrade resultatet är framförallt lägre driftkostnader samt högre avgifter.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 046 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 504 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsavgifter

Föreningen äger fastigheterna Centern 1 och Fronten 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns sju byggnader med 204 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Frontgatan 1-5 samt 2-8 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
36	24	80	52	12	204

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Mopedgarage
11	88	92	4

Total tomtarea 26 005 m²

Total bostadsarea 15 242 m²

Årets taxeringsvärde 153 365 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 117 692 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Fastighetsservice
P.A.R.K.	Utemiljö
Kone AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
Craford AB	Portservice garage
Luleå Energi	Elhandelsavtal
Egain AB	Klimatloggning
Com Hem AB	Kabel-TV

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 551 och planerat underhåll för 2 303. 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1989-1994	
Relining stammar	2004-2005	De lodräta stammarna
Markanläggning	2006-2007	Ombyggnad av föreningens grönytor
Tilläggsisolering vindar	2012-2013	
Garaget och parkeringsplattan	2010-2011	Dränering, asfalt, taket förstärkts och ny ventilationsanläggning
Fönster/balkongdörrsbyte	2012-2013	
Ombyggnation källartrappor	2016-2017	
Dränering	2016-2017	
Renovering tvättstugor	2015-2017	
Entrépartier/säkerhetsdörrar/passagesystem	2017-2019	
Miljöhus	2017-2018	
Källarna har målats och utemiljö färdigstälts	2017-2018	
Nya cykelställ satts upp, utemöbler bytts ut samt ombyggnation av parkeringen har utförts. Nya avfuktare i källare har installerats.	2017-2018	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning trappuppgångar samt ombyggnad utemiljö. Ingår även arvode	
Riskbyggen	1 135 506
Installationer, ILoq nycklar samt inprogrammering	34 060
Huskropp utvändigt, dörrar och portar	132 500
Markytor samt planteringar	649 388
Garage och p-platser, nytt p-räcke samt rengöring undercentraler garage	350 265
Stambyte är har startat och är pågående	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmeväxlare	Vid behov	
Byte takfläktar	Vid behov	
Takplåt	2022	
Avloppsvattensystem	2023	
Fasad samt balkonger	2025	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Erik Gram	Ordförande	2021
Birgitta Bjurell	Sekreterare	2020
Mark Baerentsen	Vice ordförande	2020
Tobias Karlsson	Ledamot	2020
Berit Hagerman	Ledamot	2021
Anna Klint	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Shaqir Begu	Suppleant	2021
Jasmin Mehmedovic	Suppleant	2020
Mohammed Abdulrahman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Ekstrand	Förtroendevald revisor	2020
Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Saeed Moradi-Maram	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Richter	2020
Marianne Karmeborn	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat sitt stambyte som beräknas vara färdigställt under 2020. Stambytet är budgeterat att kosta ungefär 70 000 000 kr och kommer till stor del att finansieras via lån, se not 19 för översikt av lån. Inga andra händelser har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 271 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 282 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2019 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 761 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Nettoomsättning	12 108	15 684	10 625	10 412
Resultat efter finansiella poster	-542	-1 256	-7 721	2 361
Balansomslutning	101 647	65 100	20 133	27 248
Soliditet %	29	47	4	31
Lån, kr/m ²	4501	1 952	1 114	1 148

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 egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 544 826	0	30 832 000	657 389	-1 451 174	-1 255 963
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 255 963	1 255 963
Reservering underhållsfond				+900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 557 389	+1 557 389	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-541 722
Vid årets slut	1 544 826	0	30 832 000	0	-2 049 748	-541 722

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 707 137
Årets resultat	-541 722
Reservering underhållsfond	900 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 557 389
Summa	-3 906 248

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 906 248

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2017-09-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 107 972	15 684 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	399 770	170 401
Summa rörelseintäkter		12 507 742	15 854 642
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 459 400	-13 146 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 120 045	-1 389 064
Personalkostnader	Not 6	-280 152	-409 444
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 045 909	-1 147 783
Summa rörelsekostnader		-11 905 505	-16 611 886
Rörelseresultat		602 237	-757 244
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	211 584	211 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	554	1 514
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 356 097	-711 817
Summa finansiella poster		-1 143 959	-498 719
Resultat efter finansiella poster		-541 723	-1 255 963
Årets resultat		-541 723	-1 255 963

Balansräkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01 2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	56 131 588	51 028 548
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	521 645	733 491
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	38 698 406	7 109 791
Summa materiella anläggningstillgångar		95 351 639	58 871 830
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapper	Not 14	2 240 000	2 240 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 240 000	2 240 000
Summa anläggningstillgångar		97 591 639	61 111 830
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	34 306	12 566
Övriga fordringar	Not 16	25 965	195 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	860 063	756 301
Summa kortfristiga fordringar		920 334	964 164
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 135 274	3 024 041
Summa kassa och bank		3 135 274	3 024 041
Summa omsättningstillgångar		4 055 607	3 988 205
Summa tillgångar		101 647 246	65 100 035

Balansräkning

Belopp i kr	2019-01-01	2017-09-01	
	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 544 826	1 544 826	
Uppskrivningsfond	30 832 000	30 832 000	
Fond för yttre underhåll	0	657 389	
Summa bundet eget kapital	32 376 826	33 034 215	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 049 748	-1 451 174	
Årets resultat	-541 722	-1 255 963	
Summa fritt eget kapital	-2 591 470	-2 707 137	
Summa eget kapital	29 785 356	30 327 078	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	67 915 402	31 671 182
Summa långfristiga skulder		67 915 402	31 671 182
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	696 160	136 540
Leverantörsskulder	Not 20	1 701 322	1 859 384
Skatteskulder	Not 21	20 075	20 280
Övriga skulder	Not 22	72 240	6 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 456 692	1 078 625
Summa kortfristiga skulder		3 946 489	3 101 775
Summa eget kapital och skulder		101 647 246	65 100 035

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	10-80 år
Dörrar	Linjär	4-40 år
Installationer	Linjär	30-50 år
Fasader	Linjär	10-60 år
Fönster	Linjär	30-75 år
Hissar	Linjär	30-50 år
Ytskikt och maskinell utrustning	Linjär	4-20 år
Byggnadsinventarier	Linjär	5-20 år
Specialanpassningar	Linjär	15-45 år
Stomme	Linjär	80-150 år
Tak	Linjär	30-50 år
Tvättstugeanpassningar	Linjär	10-35 år
Vatten och avlopp	Linjär	2-50 år
Installationer	Linjär	5-10 år
Inventarier	Linjär	5-10 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5-50 år
Markanläggningar	Linjär	20-45 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 596 651	15 018 262
Hyror, lokaler, förråd	17 196	20 000
Hyror, garage	379 247	493 541
Hyror, p-platser	152 737	199 620
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 196	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-35 380	-45 568
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-283	-1 614
Summa nettoomsättning	12 107 972	15 684 241

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	-132	-176
Övriga avgifter, nyttjanderätt uteplats	6 000	9 050
Övriga ersättningar, överlåtelse- samt pantförskrivningsavgifter	53 793	62 255
Fakturerade kostnader, inkasso	1 800	10 320
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	20 762
Övriga rörelseintäkter, tillval stambyten samt 2:a handuthyrningar	206 602	0
Försäkringsersättningar	131 704	68 190
Summa övriga rörelseintäkter	399 770	170 401

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Underhåll	-2 303 291	-3 342 611
Reparationer	-551 399	-1 420 942
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-294 558	-289 668
Försäkringspremier	-171 497	-196 886
Kabel- och digital-TV	-225 747	-298 081
Återbäring från Riksbyggen	70 850	29 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 693	-3 790
Serviceavtal	-59 857	-61 262
Obligatoriska besiktningar	-200 962	-170 723
Bevakningskostnader	-193 623	-352 673
Övriga utgifter, köpta tjänster, entrémattor, sopkärlstvätt, service avfuktare	-30 021	-23 906
Snö- och halkbekämpning	-44 753	-65 327
Förbrukningsinventarier, skyltar, nycklar, papperskorgar, lampor m.m.	-66 510	-118 729
Vatten	-503 321	-658 626
Fastighetsel	-381 470	-486 117
Uppvärmning	-1 551 674	-2 262 959
Sophantering och återvinning	-161 968	-228 226
Förvaltningsarvode drift, skötsel Riksbyggen samt P.A.R.K utemiljö	-2 787 906	-3 118 137
Summa driftkostnader	-9 459 400	-13 146 845

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-856 234	-1 066 108
Lokalkostnader	0	-4 512
Hyra inventarier & verktyg	0	-9 699
IT-kostnader, bredband	-12 390	-25 747
Arvode, yrkesrevisorer, förlängt räkenskapsår	-21 875	-10 188
Övriga förvaltningskostnader, admin namnändringar	-6 023	-14 691
Inkasso och KFM-avgifter	-5 175	-14 904
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 095	-60 094
Kontorsmaterial, Årsredovisningar samt material kring stambyte	-30 750	-16 300
Telefon och porto, Telia	-28 024	-49 516
Medlems- och föreningsavgifter	-13 260	-13 260
Konsultarvoden	-66 276	-50 401
Bankkostnader	-1 865	-2 395
Advokat och rättegångskostnader	-16 875	0
Köpta tjänster	0	-10 206
Övriga externa kostnader, stämma, lokal, bolagsverket m.m.	-19 204	-41 043
Summa övriga externa kostnader	-1 120 045	-1 389 064

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	-217 030	-289 776
Sammanträdesarvoden	0	-32 386
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	-8 370	-4 574
Övriga personalkostnader	-4 950	-11 150
Sociala kostnader	-49 802	-67 558
Summa personalkostnader	-280 152	-409 444

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

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-692 288	-827 689
Avskrivning Markanläggningar	-139 537	-106 941
Avskrivning Markinventarier	-2 238	-7 115
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 875	0
Avskrivning Installationer	-188 971	-206 038
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 045 909	-1 147 783

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Ränteintäkter från andra långfristiga värdepappersinnehav	211 584	211 584
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	211 584	211 584

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-3	842
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	557	0
Ränteintäkter från kortfristiga fordringar		672
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	554	1 514

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-573 742	-300 515
Övriga räntekostnader (dröjsmålsräntor, ränta skattekonto etc)	-72	-728
Övriga finansiella kostnader (pantbrev, SLU)	-782 283	-252 003
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 356 097	-711 817

Not 11 Byggnader och mark

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	33 075 802	29 151 716
Mark	3 202 000	3 202 000
Markanläggning	5 153 830	3 000 000
Markinventarier	159 478	159 478
	41 591 110	35 513 194
Årets anskaffningar		
Byggnader, säkerhetsdörrar, entrépartier	5 914 727	3 924 086
Markanläggning	0	2 903 830
Markinventarier, cykelställ	22 375	
	5 937 102	6 827 916
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar markanläggningar		-750 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 528 212	41 591 110
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 534 393	-19 706 704
Markanläggningar	-700 691	-825 000
Markinventarier	-159 478	-159 478
	-21 394 562	-20 691 182
Årets avskrivningar och utrangeringar		
Årets avskrivning byggnader	-692 288	-827 689
Årets avskrivning markanläggningar	-139 537	-106 941
Årets avskrivning markinventarier	-2 238	0
Årets utrangering markanläggning	0	231 250
	-834 063	-703 380
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 228 625	-21 625 812
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning mark	0	30 832 000
Ingående uppskrivning av mark	30 832 000	
	30 832 000	30 832 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 131 588	51 028 548
Varav		
Byggnader	17 763 848	12 541 409
Mark	34 034 000	34 034 000
Markanläggningar	4 313 602	4 453 139
Markinventarier	20 137	0

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	153 365 000	117 692 000
<i>varav byggnader</i>	112 307 000	83 658 000
<i>varav mark</i>	41 058 000	34 034 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	363 314	248 939
Installationer	1 477 148	871 407
	1 840 462	1 120 346
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	114 375
Installationer	0	605 741
	0	720 116
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 840 462	1 840 462
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-256 054	-248 939
Installationer	-850 917	-644 880
	-1 106 971	-893 819
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-22 875	-7 115
Installationer	-188 971	-206 037
	-211 846	-213 152
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-278 929	-256 054
Installationer	-1 039 888	-850 917
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 318 817	-1 106 971
Restvärde enligt plan vid årets slut	521 645	733 491
Varav		
Inventarier och verktyg	84 385	107 260
Installationer	437 260	626 231

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Entrépartier (aktiverade 2019)	0	669 284
Stambyte	1 791 473	870 860
Årets inköp till stambytet	36 906 933	0
Säkerhetsdörrar (aktiverade 2019)	0	4 649 034
Markytor (omklassificerat till stambyte)	0	521 747
Utbyte pumpar (omklassificerat till stambyte)	0	187 500
Övrigt (omklassificerat till stambyte)	0	211 366
Vid årets slut	38 698 406	7 109 791

Not 14 Andra långfristiga värdepapper

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
4 408 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	2 204 000	2 204 000
Andra aktier och andelar	36 000	36 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 240 000	2 240 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	34 306	12 566
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	34 306	12 566

Not 16 Övriga fordringar

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Skattekonto	25 965	16 385
Andra kortfristiga fordringar	0	178 912
Summa övriga fordringar	25 965	195 297

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	51	54
Förutbetalda försäkringspremier, 2020	175 784	171 497
Förutbetalda driftkostnader	38 061	0
Förutbetalt förvaltningsarvode, Q I Riksbyggen	565 388	505 493
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 009	55 996
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 440	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 382	23 261
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	860 063	756 301

Not 18 Kassa och bank

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Handkassa	5 167	10 426
Bankmedel, SBAB	14 807	14 756
Transaktionskonto, Swedbank	3 115 300	2 998 859
Summa kassa och bank	3 135 274	3 024 041

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Inteckningslån	68 611 562	31 807 722
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-696 160	-136 540
Långfristig skuld vid årets slut	67 915 402	31 671 182

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,32%	rörligt	2 763 000	0,00	200 000,00	2 563 000,00
SWEDBANK	1,33%	rörlig	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,04%	rörlig	0	17 500 000,00	100 000,00	17 400 000,00
SWEDBANK	1,02%	rörligt	1 481 372,00	0,00	91 160,00	1 390 212,00
SWEDBANK	1,16%	rörlig	0,00	20 000 000,00	50 000,00	19 950 000,00
SWEDBANK	1,46%	2020-12-22	1 737 000,00	0,00	0,00	1 737 000,00
SWEDBANK	1,33%	2021-05-25	4 500 000,00	0,00	200 000,00	4 300 000,00
SWEDBANK	1,35%	2021-06-23	5 486 250,00	0,00	55 000,00	5 431 250,00
SWEDBANK	1,74%	2023-04-25	5 840 100,00	0,00	0,00	5 840 100,00
Summa			31 807 722,00	37 500 000,00	696 160,00	68 611 562,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 696 160 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 840 100 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Leverantörsskulder	1 701 322	1 859 384
Summa leverantörsskulder	1 701 322	1 859 384

Not 21 Skatteskulder

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Skatteskulder	20 075	20 280
Summa skatteskulder	20 075	20 280

Not 22 Övriga skulder

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 946	6 946
Skuld sociala avgifter och skatter	58 229	0
Avräkning hyror och avgifter	960	0
Clearing	6 105	0
Summa övriga skulder	72 240	6 946

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Upplupna räntekostnader	71 730	47 144
Upplupna sociala avgifter	0	24 079
Upplupna styrelsearvoden	0	112 101
Upplupna elkostnader	39 003	18 465
Upplupna värmekostnader	231 690	252 150
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	68 805	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	50 801
Upplupna drift/underhållskostnader	0	50 028
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 045 464	523 857
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 456 692	1 078 625

Not 24 Ställda säkerheter	2019-01-01 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Företagsinteckning	70 049 400	32 549 400

Not 25 Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

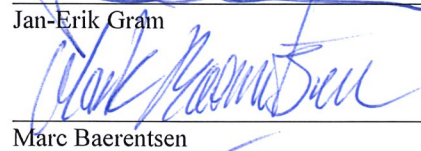
Sedan räkenskapsårets utgång har nya lån om ca 28 000 000 kr tagits upp i samband med det pågående stambytet. Inga andra händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning har inträffat.

Styrelsens underskrifter

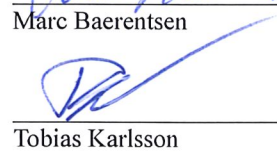
Helsingborg 2/6 - 2020
Ort och datum


Jan-Erik Gran

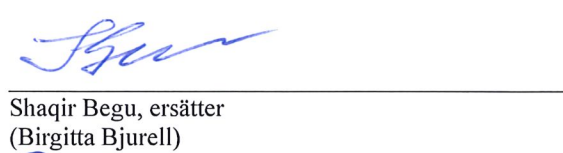
Jan-Erik Gran


Marc Baerentsen

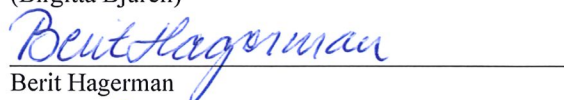
Marc Baerentsen


Tobias Karlsson

Tobias Karlsson


Shaqir Begu, ersätter
(Birgitta Bjurell)

Shaqir Begu, ersätter
(Birgitta Bjurell)


Berit Hagerman

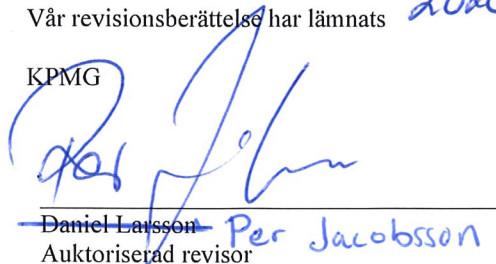
Berit Hagerman


Anna Klint

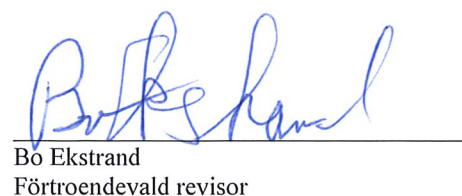
Anna Klint

Vår revisionsberättelse har lämnats *2020-06-03*

KPMG


~~Daniel Larsson~~ Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

~~Daniel Larsson~~
Auktoriserad revisor


Bo Ekstrand
Förtroendevald revisor

Bo Ekstrand
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Helsingborgshus Nr 13, org. nr 743000-2175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Helsingborgshus Nr 13 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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. 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. 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.

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 Brf Helsingborgshus Nr 13 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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

2020-06-03

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Bo Ekstrand
Förtroendevald revisor



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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Helsingborgshus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Helsingborgshus nr 13 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet