

Årsredovisning

RBF Helsingborgshus
nr 16
Org nr: 743000-3082

2019-09-01 – 2020-08-31



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, arvas 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

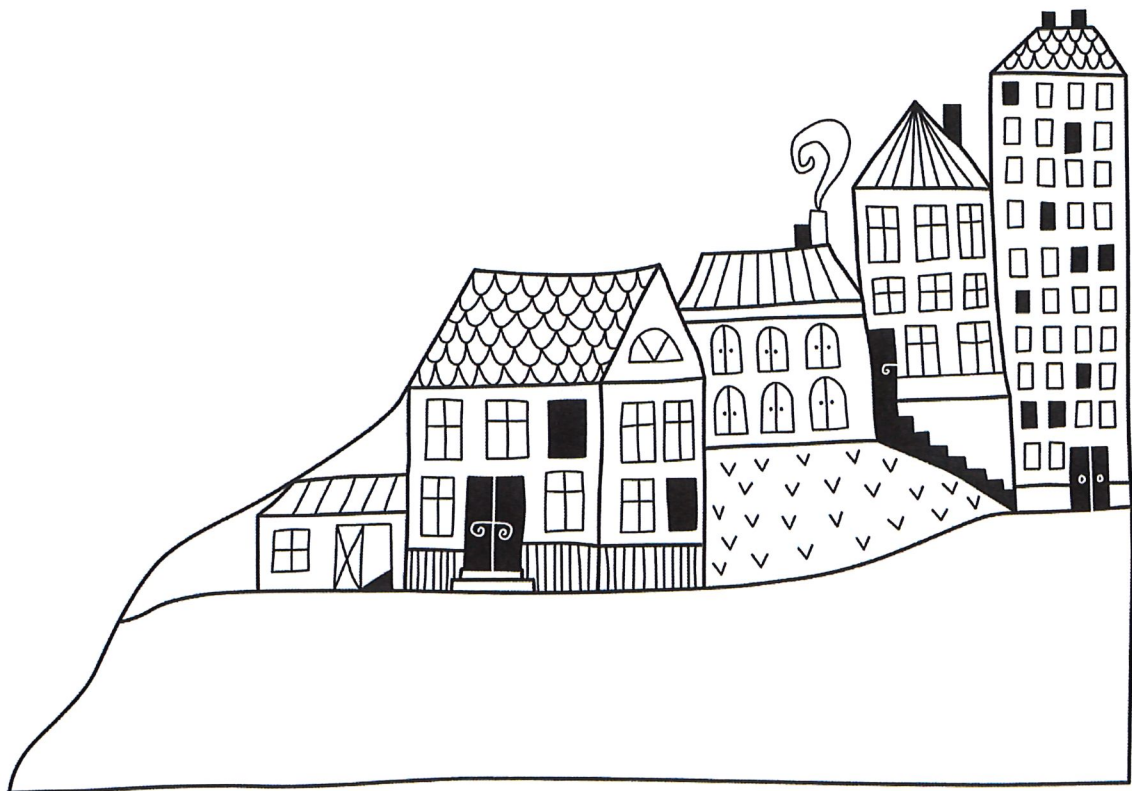
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer 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 fastighets- 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
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



GW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-05-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-21.

Årets resultat blev ett överskott på 2 456 761 kr. Resultat är ca 50 % högre än f.g. år beroende på framförallt betydligt lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 162% till 142%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 650 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 106 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rosengården Norra 4 och Rosengården Södra 1, 2 och 3 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 18 byggnader med 363 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Sockengatan 34 - 44 samt Umeågatan 2 - 24 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rum och kök	38
2 rum och kök	102
3 rum och kök	193
4 rum och kök	30

6W

Dessutom tillkommer

	Antal
Antal lokaler	15
Antal garage	198
Antal p-platser	178

Total tomtarea	61 690 m ²
Total bostadsarea	24 738 m ²
Total lokalaria (inklusive garagen)	2 845 m ²

Årets taxeringsvärde	326 830 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	326 830 000 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, 10 726 andelar á 500 kr. 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	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Com Hem AB	Kabel-TV
Luleå Energi AB	Elhandel
AVARN Security	Brandskyddsavtal
Anticimex	Skadedjursavtal
Tele 2	Fiberavtal samt föreningstelefon
Aimo Park AB	Parkeringsbevakning

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 1 342 tkr och planerat underhåll för 877 tkr. 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 uppdaterades senast 2020-07-07 och visar ett underhållsbehov på 944 077 kr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1989-1991	
Tamburdörrar/Säkerhetsdörrar	2006-2007	Byte i samtliga lägenheter
Nybyggnad 40 st garage	2006-2007	
Tilläggsisolering på vindar	2012-2013	
Målning utvändigt	2012-2013	Avser fastigheternas fasadpanel
Trapphus	2012-2013	Avser målning och byte av belysning
Installation passagesystem	2012-2014	
Byte av fjärrvärmecentraler	2013-2014	
Översyn markbeläggning	2013-2014	inkluderar ombyggnad av lekplatser
Byte entrépartier och övriga ytterdörrar	2013-2014	
Balkongombyggnad	2017-2018	
Installation ventilation	2018-2019	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, rörligt arvode 2 år samt löpande uppdatering av underhållsplan.	196 563
Installationer, tryckgivare till frånluftsfläktar	55 000
Huskropp utvändigt, garageportar	152 450
Markytor, ombyggnad och stenläggning	472 620

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta ut kulvertar och relin bottenavloppsstammar	pågående	Klar 2020-2021
Måla om socklar, fönsterbröstningar av trä och takfötter	2020-2021	
Byta fönsterbleck samt fönsterlister av plåt	2020-2021	
Takfot målning	2020-2021	
Putsfasad, omputsning	2020-2021	
Termostatventiler	2020-2021	

Information framtida ombyggnation - stambyte

Då frågan om stambyte ofta kommer upp vill styrelsen informera om följande. Stambyte har tidigare planerats till år 2017. Föreningen har under 2020 utfört en ny staminventering och filmat ett antal avloppsstammar i ett antal lägenheter. Filmningen visar på att dessa är i relativt gott skick.

Men, ingående tappvattenrören (varm- och kallvattenrör) är i väldigt dåligt skick. Därför föreslår styrelsen att stambyte tidigare läggs och genomförs inom 2-3 år. Detta på grund av att föreningen inte ska genomföra två separata projekt, ett tappvattenbyte och ett avloppsrörbyte, som innebär två ingrepp i lägenheterna. Detta kan även resultera i lägre konstnader.

OBSERVERA – INGEN ERSÄTTNING!

De som har för avsikt att renovera sina badrum ska informera styrelsen eller förvaltningen om detta. Boende ska också vara medvetna om att ett stämmobeslut om traditionellt stambyte inklusive total badrumsrenovering, innebär att även renoverade badrum rivs ut. Styrelsen vill också bestämt påtala att ingen ersättning utgår för eventuella renoveringar som gjorts av badrummen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Svensson	Ordförande	2021
Anneli Pahlsson	Sekreterare	2022
Anne Johansson	Vice ordförande	2021
Jan Söderberg	Ledamot	2021
Lars Lönn	Ledamot	2022
Rasmus Brandt	Ledamot	Avgick februari
Christer Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nada Gataric	Suppleant	2021
Lars Bergström	Suppleant	2022
Aleksandar Milevski	Suppleant	2021
Anders Petersson	Suppleant	2022
Marie Bolin	Suppleant	2022
Christin Nilsson	Suppleant	2022
Mohammed Abdulrahman	Suppleant RB	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Maarika Paju	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleant

Arijana Tabakovic	Förtroendevald revisorssuppleant
-------------------	-------------------------------------

Valberedning

Peter Johansson, sammankallande	2021
Maj Berkman	2021
Vasvija Durovic	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat arbetet med kulvertbyte som beräknas vara slutfört under början av nästa räkenskapsår.

Föreningen har i år bytt redovisningsregelverk från K2 till K3 vilket innebär att fastigheten har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. Till följd av detta får underhållsfonden mindre inverkan på föreningens ekonomi då avsättningsbehovet minskar. Därför har en överföring skett mellan underhållsfonden och fritt eget kapital om 21 385 545 kr för att underhållsfonden ska följa den reviderade underhållsplanen.

Under räkenskapsåret har i övrigt 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 429 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 55 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 49 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 435 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-09-01 då avgifterna höjdes med 2,5%.

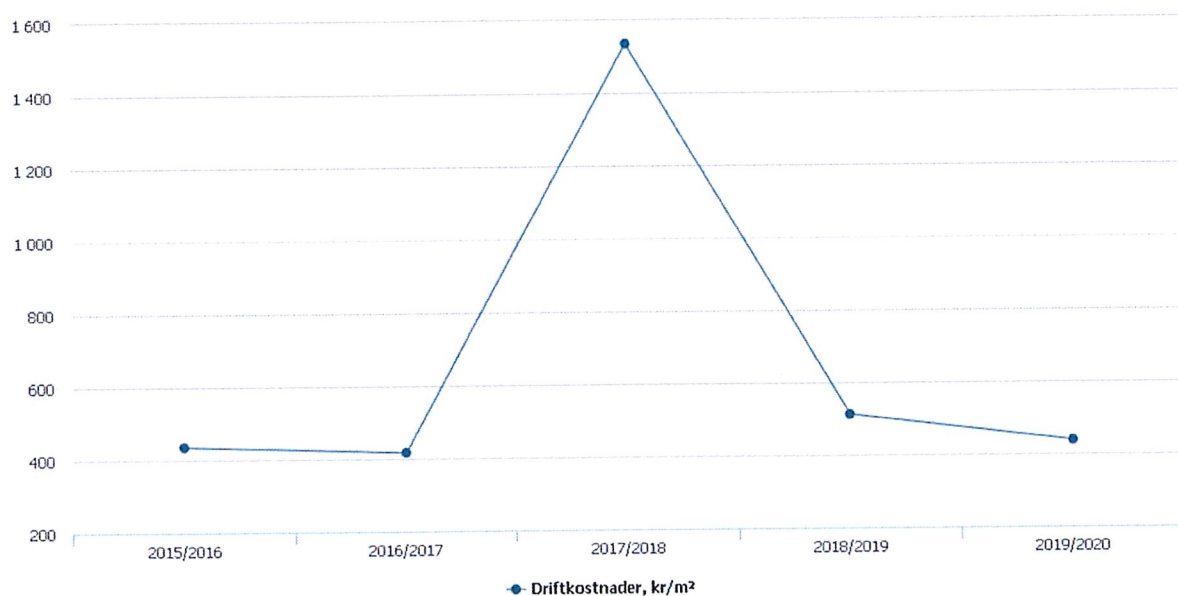
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2020-09-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 701 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 49 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	18 063	17 556	17 158	16 861	16 525
Årets resultat	2 457	1 331	-23 947	4 148	3 401
Soliditet %	43	41	40	95	95
Likviditet %	142	162	508	1 213	1 069
Driftkostnader, kr/m ²	438	512	1 536	417	435
Lån, kr/m ²	1 151	1 177	1 340	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 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	2 159 811	0	0	22 329 622	-1 305 407	1 330 623
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 330 623	-1 330 623
Reservering underhållsfond				944 077	-944 077	
Omfördelning underhållsfond				-21 385 545		
Ianspråktagande av underhållsfond				-876 633	876 633	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						2 456 761
Vid årets slut	2 159 811	0	0	1 011 521	-42 228	2 456 761

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	25 216
Årets resultat	2 456 761
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-944 077
Årets ianspråktagande av underhållsfond	876 633
Omfördelning underhållsfond	21 385 545
Summa	23 800 078

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **23 800 078**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 057 008	17 556 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 631 751	1 663 712
Summa rörelseintäkter		19 688 759	19 220 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 082 025	-14 129 479
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 607 704	-1 448 191
Personalkostnader	Not 6	-339 391	-289 538
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 649 619	-2 025 283
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-12 679	0
Summa rörelsekostnader		-16 691 418	-17 892 491
Rörelseresultat		2 997 341	1 327 698
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	0	514 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	45 846	74 568
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-586 426	-586 491
Summa finansiella poster		-540 580	2 925
Resultat efter finansiella poster		2 456 761	1 330 623
Årets resultat		2 456 761	1 330 623

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	33 389 932	35 250 961
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	904 307	792 951
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	5 130 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 424 239	36 043 912
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	5 363 000	5 363 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 363 000	5 363 000
Summa anläggningstillgångar		44 787 239	41 406 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	5 474	7 008
Övriga fordringar	Not 17	51 857	43 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	632 265	643 313
Summa kortfristiga fordringar		689 596	693 457
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	16 988 559	17 284 235
Summa kassa och bank		16 988 559	17 284 235
Summa omsättningstillgångar		17 678 155	17 977 692
Summa tillgångar		62 465 394	59 384 603

fw

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 159 811	2 159 811	
Fond för yttre underhåll	1 011 521	22 329 622	
Summa bundet eget kapital	3 171 332	24 489 433	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	21 343 317	-1 305 407	
Årets resultat	2 456 761	1 330 623	
Summa fritt eget kapital	23 800 078	25 216	
Summa eget kapital	26 971 411	24 514 650	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	23 050 000	23 750 000
Summa långfristiga skulder		23 050 000	23 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	8 700 000	8 700 000
Leverantörsskulder		1 504 244	127 858
Skatteskulder		48 883	37 685
Övriga skulder	Not 21	288 433	274 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 902 424	1 980 334
Summa kortfristiga skulder		12 443 984	11 119 954
Summa eget kapital och skulder		62 465 394	59 384 603

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
Tvättstugueanpassningar	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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	17 331 676	16 838 535
Hyror, lokaler	65 990	62 683
Hyror, garage	595 920	594 132
Hyror, p-platser	236 475	221 372
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder, avser balkonginglasning	-8 260	-3 245
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 586	-16 760
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-112 069	-91 873
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-48 923	-48 261
Rabatter	0	-1 726
Elavgifter	1 785	1 620
Summa nettoomsättning	18 057 008	17 556 477

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Balkonginglasning	1 240 475	1 132 505
Övriga ersättningar (överlåtelse- samt pantförskrivningsavgifter, övernattningslägenhet mm)	105 160	109 694
Fakturerade kostnader, inkasso	7 740	45 263
Övriga sidointäkter, Aimo Park	65 577	39 597
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	0
Övriga rörelseintäkter, bl.a. 2:a handsuthyrning	114 420	110 136
Försäkringsersättningar	98 390	226 517
Summa övriga rörelseintäkter	1 631 751	1 663 712

GW

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll, se sidan 4	-876 633	-3 330 043
Reparationer, bl a vattenskador, försäkringsskador, EL samt rensträttar	-1 342 189	-1 146 201
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-567 027	-548 151
Försäkringspremier	-287 260	-270 439
Kabel- och digital-TV	-380 642	-376 102
Återbäring från Riksbyggen	0	54 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 607	-13 631
Serviceavtal	-97 288	-102 450
Obligatoriska besiktningar, f.g. år energideklaration	-10 013	-93 980
Bevakningskostnader (skadedjursbekämpning), 8 månader fg år.	-31 189	-20 278
Övriga utgifter, köpta tjänster, sopkärlstvätt samt trädbortforsling	-16 154	-46 436
Snö- och halkbekämpning	-5 306	-34 481
Statuskontroll	-143 080	-138 371
Förbrukningsinventarier, soffor övernattnings lgh, 800 st taggar, skyltar, städmaterial, målning, toner, lampor mm	-105 513	-65 162
Vatten	-923 083	-840 247
Fastighetsel	-446 536	-424 760
Uppvärmning	-2 602 140	-2 627 058
Sophantering och återvinning inkl containrar	-342 553	-316 399
Förvaltningsarvode drift, löpande skötsel m.m.	-3 893 813	-3 789 988
Summa driftskostnader	-12 082 025	-14 129 479

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode ekonomisk och teknisk administration	-1 318 928	-1 243 553
Hyra inventarier & verktyg, kopiator/skrivare	-9 368	-2 422
IT-kostnader, datakommunikation	-5 726	-9 896
Arvode, yrkesrevisorer	-14 313	-13 494
Övriga förvaltningskostnader, namnändringar	-10 573	-10 610
Kreditupplysningar	-11 025	-10 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-88 212	-61 580
Kontorsmaterial & trycksaker, årsredovisning 2018-2019	-31 025	-28 085
Telefon och porto, mobilnr 5 mån fg år, 12 mån i år.	-17 281	-11 758
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-48
Medlems- och föreningsavgifter	-23 595	-23 595
Köpta tjänster, office paket samt hemsida	-1 544	-899
Bankkostnader	-1 924	-2 080
Advokat och rättegångskostnader	-21 250	0
Övriga externa kostnader, extern stämмоordförande, stämmolokal samt tilltugg, juldekoration, Bolagsverket m.m	-52 941	-29 296
Summa övriga externa kostnader	-1 607 704	-1 448 191

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-110 642	-90 000
Sammanträdesarvoden	-85 982	-91 473
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-70 800	-50 200
Övriga kostnadsersättningar	-2 585	-2 622
Utbildningar	-18 100	-10 500
Sociala kostnader	-51 282	-44 743
Summa personalkostnader	-339 391	-289 538

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 180 800	-819 806
Avskrivning Markanläggningar	-226 425	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-965 552
Avskrivning Installationer	-242 394	-239 925
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 649 619	-2 025 283

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, rättelse av avskrivningstid vid övergång från K2 regelverk till K3 regelverk.	-12 679	0
Summa övriga rörelsekostnader	-12 679	0

Not 9 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	0	514 848
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	0	514 848

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	44 921	73 916
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	925	652
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 846	74 568

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån, Swedbank	-554 034	-547 991
Övriga finansiella kostnader, samordnad låneupphandling	-32 392	-38 500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-586 426	-586 491

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	27 326 860	27 326 860
Mark	2 993 207	2 993 207
Tillkommande utgifter		43 436 221
Markanläggning	4 597 596	
Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Tillkommande utgifter	-43 436 221	
Byggnader	38 838 625	
Markanläggning	4 597 596	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 756 288	73 756 288
Årets anskaffningar		
Byggnader, Tvättstugebokningssystem, DUC installationer	813 250	0
Markanläggning, stängsel	99 375	0
	912 625	0
Summa årets anskaffningar vid årets slut	912 625	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 643 153	-20 823 347
Tillkommande utgifter	-16 862 175	-15 896 623
	-38 505 328	-36 719 970
Årets avskrivningar och utrangeringar		
Årets avskrivning byggnader	-2 180 800	-819 806
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-965 552
Årets avskrivning markanläggningar	-242 394	0
	-2 407 225	-1 785 358
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-40 912 553	-38 505 328
Restvärde enligt plan vid årets slut		35 250 960
Varav		
Byggnader	29 122 009	5 683 707
Tillkommande utgifter	0	26 574 046
Mark	2 993 207	2 993 207
Markanläggningar	1 274 715	0
Totalt taxeringsvärde	326 830 000	326 830 000
<i>varav byggnader</i>	<i>213 814 000</i>	<i>213 814 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>113 016 000</i>	<i>113 016 000</i>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån, Swedbank	-554 034	-547 991
Övriga finansiella kostnader, samordnad låneupphandling	-32 392	-38 500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-586 426	-586 491

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	27 326 860	27 326 860
Mark	2 993 207	2 993 207
Tillkommande utgifter	43 436 221	43 436 221
Markanläggning	1 890 571	
Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Tillkommande utgifter	-43 436 221	
Byggnader	38 838 625	
Markanläggning	4 597 596	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 646 859	73 756 288
Årets anskaffningar		
Byggnader, Tvättstugebokningssystem, DUC installationer	813 250	0
Markanläggning, stängsel	99 375	0
	912 625	0
Summa årets anskaffningar vid årets slut	912 625	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 643 153	-20 823 347
Tillkommande utgifter	-18 311 167	-15 896 623
	-39 954 319	-36 719 970
Årets avskrivningar och utrangeringar		
Årets avskrivning byggnader	-2 180 800	-819 806
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-965 552
Årets avskrivning markanläggningar	-226 425	0
	-2 407 225	-1 785 358
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 361 544	-38 505 328
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 197 940	35 250 960
Varav		
Byggnader	29 122 009	5 683 707
Tillkommande utgifter	0	26 574 046
Mark	2 993 207	2 993 207
Markanläggningar	1 274 715	0
Totalt taxeringsvärde	326 830 000	326 830 000
<i>varav byggnader</i>	<i>213 814 000</i>	<i>213 814 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>113 016 000</i>	<i>113 016 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	<u>2020-08-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Vid årets början		
Installationer	3 820 626	3 820 626
	3 820 626	3 820 626
 Årets anskaffningar		
Installationer	353 750	0
	353 750	0
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 174 376	3 820 626
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-3 027 675	-2 787 750
	-3 027 675	-2 797 750
 Årets avskrivningar		
Installationer	-242 394	-239 925
	-242 394	-239 925
 Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-3 270 069	-3 027 675
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 270 069	-3 027 675
 Restvärde enligt plan vid årets slut	904 307	792 951
 Varav		
Installationer	904 307	792 951

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	<u>2020-08-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Kulvertbyte	5 130 000	0
Vid årets slut	5 130 000	0

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2020-08-31</u>	<u>2019-08-31</u>
10 726 st Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening å 500 kr	5 363 000	5 363 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	5 363 000	5 363 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 474	6 758
Kundfordringar	0	250
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 474	7 008

Not 17 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	51 857	43 136
Summa övriga fordringar	51 857	43 136

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter, SBAB	28 158	62 386
Förutbetalda försäkringspremier	96 538	94 185
Förutbetalda driftkostnader, Anticimex sept-dec	10 525	10 139
Förutbetalt förvaltningsarvode, ekonomisk och teknisk	109 555	430 421
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 884	31 462
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	165	320
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, skötsel m.m.	355 441	14 401
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	632 265	643 313

Not 19 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	1 959	3 445
Bankmedel, SBAB	14 088 492	14 015 599
Transaktionskonto, Swedbank	2 898 108	3 265 191
Summa kassa och bank	16 988 559	17 284 235

6/10

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	31 750 000	32 450 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 700 000	-8 700 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 050 000	23 750 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,01%	rörligt	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	1,69%	2022-01-25	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	1,91%	2023-01-25	8 750 000,00	0,00	0,00	8 750 000,00
SWEDBANK	2,11%	2024-01-25	7 700 000,00	0,00	700 000,00	7 000 000,00
Summa			32 450 000,00	0,00	700 000,00	31 750 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2020-2021 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med regelverket. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Resterande skulder om 24 275 tkr ska omförhandlas mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	243 132	259 919
Skuld för moms	23 370	11 201
Skuld sociala avgifter och skatter	3	0
Avräkning hyror och avgifter	0	2 760
Clearing	21 928	197
Summa övriga skulder	288 433	274 077

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	48 921	40 332
Upplupna räntekostnader	11 903	11 415
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	123 333
Upplupna elkostnader	36 614	34 650
Upplupna värmekostnader	49 820	50 506
Upplupna styrelsearvoden	254 480	213 273
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	27 685
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 500 687	1 479 140
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 902 424	1 980 334

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Företagsinteckning	36 913 000	36 913 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

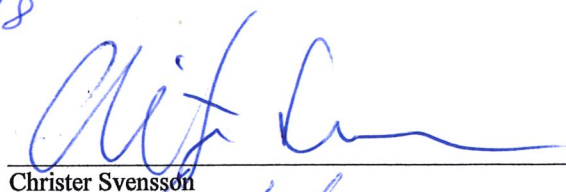
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

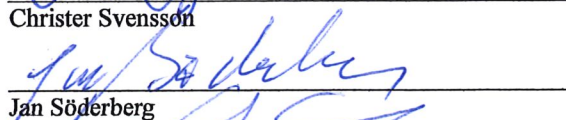
Styrelsens underskrifter

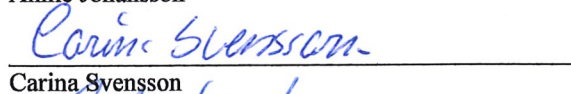
Helsingborg 2020-12-18
Ort och datum

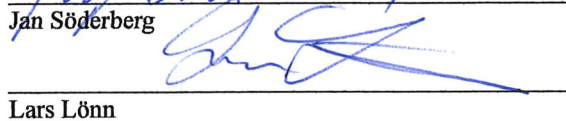

Anneli Pahlsson


Christer Svensson


Annie Johansson


Jan Söderberg


Carina Svensson

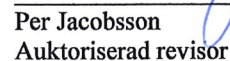

Lars Lönn

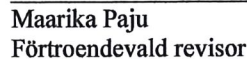

Christin Nilsson (ersätter ledamot)

Vår revisionsberättelse har lämnats

26/1-2021

KPMG AB


Per Jacobsson
Auktoriserad revisor


Maarika Paju
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 16, org. nr 743000-3082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 16 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 16 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 förtlöpande 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.

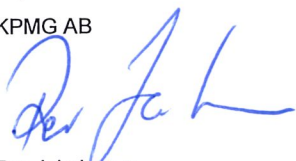
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

26/11-2021

KPMG AB



Per Jakobsson

Auktoriserad revisor



Maarika Paju

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 16

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 16 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

