

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Riksbyggen Brf Helsingborgshus nr 16  
Org nr: 743000-3082



---

# 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 fastighetssel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

DLW

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf  
Helsingborgshus nr 16 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev ett överskott på 1 331 tkr. Det är ca 500 tkr bättre än budgeterat och skillnaden beror främst på lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna exklusive underhåll har ökat med ca 371 tkr jämfört med föregående år till största delen beroende på ökade kostnader för reparationer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 508% till 162%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 025 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 356 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

OLN

## Dessutom tillkommer

	<b>Antal</b>
Antal lokaler	15
Antal garage	198
Antal p-platser	178

Total tomtarea	61 690 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	24 738 m <sup>2</sup>
Total lokalarea (inklusive garagen)	2 845 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	326 830 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	219 301 000 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

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Com Hem AB	Kabel-TV
Luleå Energi AB	Elhandel
AVARN Security	Brandskyddsavtal
Anticimex	Skadedyrsavtal
Tele 2	Fiberavtal

## 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 1 146 tkr och planerat underhåll för 3 330 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt årligt underhållsbehov på ca 4 500 tkr framöver. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 650 tkr. Vid verksamhetsårets utgång har underhållsfonden ett saldo på 22 330 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2019-2020 är 4 625 tkr.

**OLW**

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 utvändig	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	

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	4 445 kr
Gemensamma utrymmen*	47 725 kr
Installationer**	207 995 kr
Huskropp utvändigt, övrigt***	87 219 kr
Balkongombyggnad	2 775 000 kr
Markytor	6 796 kr
Garage och p-platser	93 917 kr

\*Ingår byte torktumlare

\*\* Ventilation och Låssystem

\*\*\* Dörrar samt fasader

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta ut kulvertar och relin bottenavloppsstammar	2020	
Måla om socklar, fönsterbröstningar av trä och takfötter	2020	
Riva upp buskage mot Umeågatan och sätta staket	2020	
Byte DUCar i undercentralen	2020	
Nya tvättbokningstavlor	2020	
Byta fönsterbleck samt fönsterlister av plåt	2020	

#### 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 2016 utfört en staminventering och filmat ett antal stammar. Filmningen visar på att stammarna är i gott skick och det planerade stambytet är därför framflyttat 10 - 15 år (år 2026 - 2031) och kommer att föregås av en ny staminventering.

**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 påtala att ingen ersättning utgår för eventuella renoveringar som gjorts av badrummen.

**DN**

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Carina Svensson	Ordförande	2021
Anneli Pahlsson	Sekreterare	2020
Annie Johansson	Vice ordförande	2021
Jan Söderberg	Ledamot	2021
Jan Sjöberg	Ledamot	2020
Zekerijah Alimanovic	Ledamot	2020
Kristoffer Bergdahl	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lena Pettersson	Suppleant	2020
Lars Bergström	Suppleant	2020
Dzenita Karisik	Suppleant	2021
Dennis Sahlström	Suppleant	2020
Martin Svensson	Suppleant	2021
Mohammed Abdulrahman	Suppleant RB	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anita Kellner	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

<b>Revisorssuppleant</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anita Moltin	Förtroendevald revisorssuppleant	2020

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lars Lönn, sammankallande		2020
Maj Berkman		2020
Vasvija Durovic		2020

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat, utöver det som redovisats i Årsredovisningen, 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 426 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 429 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-10-01 då den höjdes med 2,5 % samt ett obligatoriskt tillägg, för de som fått ombyggda balkonger, på 295 kr per månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2019-10-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 681 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 40 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

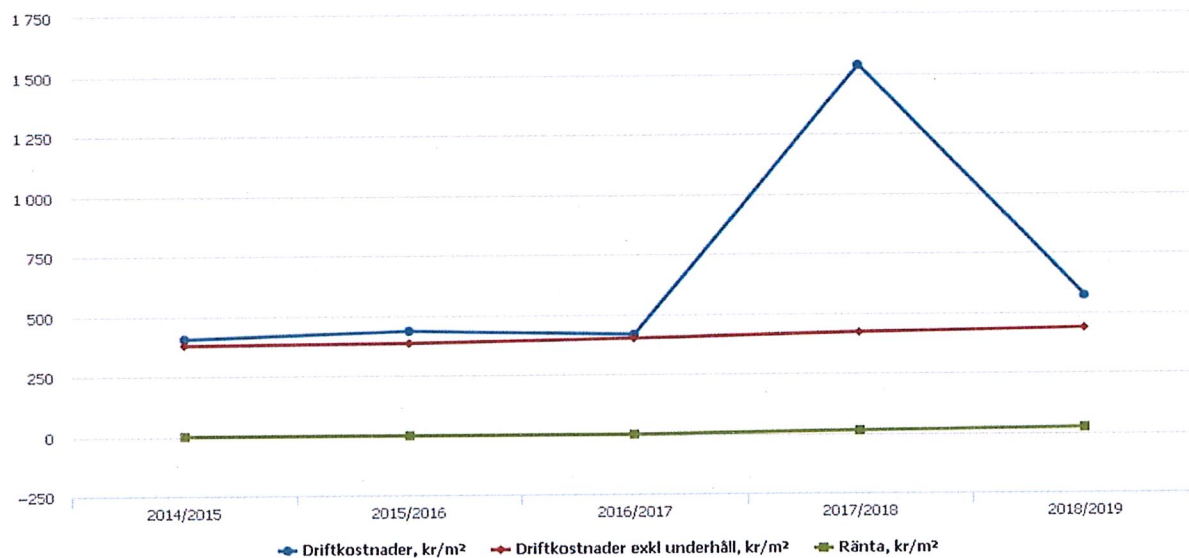
DLM

Följande miljöaktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	17 556	17 158	16 861	16 525	16 513
Årets resultat	1 331	-23 947	4 148	3 401	4 270
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	169	182	182	183	185
Balansomslutning	59 385	58 625	49 598	45 238	41 612
Soliditet %	41	40	95	95	95
Likviditet %	162	508	1 213	1 069	954
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	681	665	652	640	640
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	512	1 536	417	435	405
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	392	422	401	385	379
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	21	12	0	0	0
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	810	849	1 761	1 555	1 422
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 177	1 340	0	0	0



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

OLW



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 159 811	21 009 665	23 961 209	-23 946 659
Disposition enl. årsstämmobeslut			-23 946 659	23 946 659
Reservering underhållsfond		4 650 000	-4 650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 330 043	3 330 043	
Årets resultat				1 330 623
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 159 811</b>	<b>22 329 622</b>	<b>-1 305 407</b>	<b>1 330 623</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	14 550
Årets resultat	1 330 623
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 330 043
<b>Summa</b>	<b>25 216</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 25 216

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

DLN

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	17 556 477	17 157 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 663 712	348 349
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 220 189</b>	<b>17 506 204</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-14 129 479	-37 992 493
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 448 191	-1 417 523
Personalkostnader	Not 6	-289 538	-303 823
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 025 283	-2 029 764
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 892 491</b>	<b>-41 743 603</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 327 698</b>	<b>-24 237 399</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andra långfristiga värdepapper	Not 8	514 848	514 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	74 568	105 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-586 491	-329 821
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 925</b>	<b>290 740</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 330 623</b>	<b>-23 946 659</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 330 623</b>	<b>-23 946 659</b>

DLW

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	35 250 961	37 036 318
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	792 951	1 032 876
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 043 912</b>	<b>38 069 194</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	5 363 000	5 363 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 363 000</b>	<b>5 363 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 406 912</b>	<b>43 432 194</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	7 008	3 419
Övriga fordringar	Not 15	43 136	99 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	643 313	614 800
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>693 457</b>	<b>717 289</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	17 284 235	14 475 997
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 284 235</b>	<b>14 475 997</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 977 692</b>	<b>15 193 286</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>59 384 603</b>	<b>58 625 480</b>

OW

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 159 811	2 159 811	
Fond för yttre underhåll	22 329 622	21 009 665	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>24 489 433</b>	<b>23 169 476</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 305 407	23 961 209	
Årets resultat	1 330 623	-23 946 659	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>25 216</b>	<b>14 550</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 514 650</b>	<b>23 184 027</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 750 000	32 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 750 000</b>	<b>32 450 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 700 000	700 000
Leverantörsskulder		127 858	223 555
Skatteskulder		37 685	34 211
Övriga skulder	Not 19	274 077	297 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 980 334	1 736 342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 119 954</b>	<b>2 991 453</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>59 384 603</b>	<b>58 625 480</b>

DLN

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	55
Standardförbättringar	Linjär	20-40
Installationer	Linjär	5 - 10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	16 838 535	16 461 015
Hyror, lokaler	62 683	45 608
Hyror, garage	594 132	590 338
Hyror, p-platser	221 372	138 200
Avgiftsbortfall, bostäder, avser balkonginglasning	-3 245	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler, avser gemensamhetslokalen	-16 760	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-91 873	-78 926
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-48 261	0
Rabatter	-1 726	0
Elavgifter	1 620	1 620
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>17 556 477</b>	<b>17 157 855</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Balkonginglasning	1 132 505	0
Övriga ersättningar (överlåtelseavgifter, pantförskrivningsavgifter, övernattningsslägenheter mm)	109 694	93 480
Fakturerade kostnader, bl.a. inkasso samt tillval medlemmar	45 263	1 712
Övriga sidointäkter, Q-park	39 597	31 321
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-10
Övriga rörelseintäkter, bl.a. 2:a handsuthyrning	110 136	28 780
Försäkringsersättningar, Folksam	226 517	193 066
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 663 712</b>	<b>348 349</b>

OLW

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Underhåll, bl.a. balkonger, ventilation samt garage	-3 330 043	-27 564 065
Reparationer, bl.a. vattenskador, vandalisering, EL samt trädbeskrning	-1 146 201	-924 563
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-548 151	-538 341
Försäkringspremier	-270 439	-242 301
Kabel- och digital-TV	-376 102	-372 053
Återbäring från Riksbyggen	54 700	57 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 631	-25 144
Serviceavtal (tvättstugedservice & rökluckor)	-102 450	-98 963
Obligatoriska besiktningar, energideklaration (var 10:e år)	-93 980	-3 563
Bevakningskostnader (skadedjursbekämpning)	-20 278	-29 135
Övriga utgifter, köpta tjänster, sandrening samt sanering	-46 436	-18 000
Snö- och halkbekämpning	-34 481	-84 253
Statuskontroll	-138 371	-133 665
Förbrukningsinventarier, taggar, lås, kopiator, material,dator m.m.	-65 162	-39 330
Vatten	-840 247	-816 654
Fastighetsel	-424 760	-395 894
Uppvärmning	-2 627 058	-2 844 978
Sophantering och återvinning	-316 399	-319 275
Förvaltningsarvode drift, löpande skötsel m.m.	-3 789 988	-3 599 690
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-14 129 479</b>	<b>-37 992 493</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Förvaltningsarvode ekonomisk och teknisk administration	-1 243 553	-1 201 233
IT-kostnader, datakommunikation	-9 896	-10 575
Arvode, yrkesrevisorer	-13 494	-12 494
Övriga förvaltningskostnader, fastighetsdeklaration samt namnändringar	-10 610	-195
Juridiska kostnader, inkasso	-10 875	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-61 580	-76 475
Kontorsmateriel & trycksaker, årsredovisning 18-19	-28 085	-27 849
Telefon och porto, föreningens styrelsetelefon	-11 758	-640
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-48	0
Medlems- och föreningsavgifter, intresseföreningen	-23 595	-23 595
Bankkostnader	-2 080	-2 325
Övriga externa tjänster, larmutryckning samt byte av modem	-9 046	-38 675
Övriga externa kostnader, utlägg, stämmokostnader m.m.	-23 571	-22 117
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 448 191</b>	<b>-1 417 523</b>

ALW

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-90 000	-89 374
Sammanträdesarvoden	-91 473	-75 309
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-50 200	-51 060
Övriga kostnadsersättningar	-2 622	-8 123
Utbildningar	-10 500	-24 500
Sociala kostnader	-44 743	-55 457
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-289 538</b>	<b>-303 823</b>

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-819 806	-819 806
Avskrivningar tillkommande utgifter	-965 552	-965 552
Avskrivning Installationer	-239 925	-244 406
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 025 283</b>	<b>-2 029 764</b>

**Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepapper**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i RB:s Intresseförening:48 kr á 10 726 andelar	514 848	514 848
<b>Summa resultat från andra långfristiga värdepapper</b>	<b>514 848</b>	<b>514 848</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	73 916	105 622
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	652	91
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>74 568</b>	<b>105 713</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån, Swedbank	-547 991	-313 071
Övriga finansiella kostnader, samordnad låneupphandling	-38 500	-16 750
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-586 491</b>	<b>-329 821</b>

DLW

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	27 326 860	27 326 860
Mark	2 993 207	2 993 207
Standardförbättringar	43 436 221	17 636 221
	<b>73 756 288</b>	<b>47 956 288</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	25 800 000
	<b>0</b>	<b>25 800 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>73 756 288</b>	<b>73 756 288</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-20 823 347	-20 003 541
Tillkommande utgifter	-15 896 623	-14 931 071
	<b>- 36 719 970</b>	<b>- 34 934 612</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-819 806	-819 806
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-965 552	-965 552
	<b>- 1 785 358</b>	<b>- 1 785 358</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 38 505 328</b>	<b>- 36 719 970</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>35 250 960</b>	<b>37 036 318</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	5 683 707	6 503 513
Mark	2 993 207	2 993 207
Tillkommande utgifter	26 574 046	27 539 598
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	322 000 000	214 000 000
Lokaler	4 830 000	5 301 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>326 830 000</b>	<b>219 301 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>213 814 000</i>	<i>159 663 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>113 016 000</i>	<i>59 638 000</i>

**OLW**



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	191 165
Installationer	3 820 626	4 167 101
	<b>3 820 626</b>	<b>4 358 266</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-191 165
Installationer	0	-346 475
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>- 537 640</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 820 626</b>	<b>3 820 626</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	-191 165
Installationer	-2 787 750	-2 889 819
	<b>-2 787 750</b>	<b>- 3 080 984</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	191 165
Utrangering installationer - gjord avskrivning	0	346 475
	<b>0</b>	<b>537 640</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-239 925	-244 406
	<b>- 239 925</b>	<b>- 244 406</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-3 027 675	-3 325 390
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 027 675</b>	<b>- 2 787 750</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>792 951</b>	<b>1 032 876</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	792 951	1 032 876

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-08-31	2018-08-31
10 726 st Garantikapitalbevis i RB:s Intresseförening á 500 kr	5 363 000	5 363 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>5 363 000</b>	<b>5 363 000</b>

**DLV**

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 758	3 169
Kundfordringar	250	250
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>7 008</b>	<b>3 419</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	43 136	31 517
Andra kortfristiga fordringar	0	55 782
Fordringar hos leverantörer	0	11 771
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>43 136</b>	<b>99 070</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter, SBAB	62 386	76 689
Förutbetalda försäkringspremier	94 185	82 070
Förutbetalda driftkostnader, Anticimex sept-dec	10 139	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	430 421	424 968
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 462	31 074
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	320	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, statuskontroll sept.	14 401	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>643 313</b>	<b>614 800</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	3 445	2 254
Bankmedel, SBAB	14 015 599	13 041 481
Transaktionskonto, Swedbank	3 265 191	1 432 262
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>17 284 235</b>	<b>14 475 997</b>

DUU

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	32 450 000	33 150 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 700 000	-700 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>23 750 000</b>	<b>32 450 000</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,998%	90 dagar	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	1,686%	2022-01-25	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	1,914%	2023-01-25	8 750 000,00	0,00	0,00	8 750 000,00
SWEDBANK	2,110%	2024-01-25	8 400 000,00	0,00	700 000,00	7 700 000,00
<b>Summa</b>			<b>33 150 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>700 000,00</b>	<b>32 450 000,00</b>

\*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 2019-2020 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. 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.

Av de långfristiga skulderna ska 23 750 000 kr omförhandlas mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 19 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	259 919	278 154
Skuld för moms	11 201	8 786
Avräkning hyror och avgifter	2 760	2 940
Clearing	197	7 466
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>274 077</b>	<b>297 346</b>

OLV

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	40 332	49 763
Upplupna räntekostnader	11 415	10 918
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll, vattenskador, målning	123 333	8 844
Upplupna elkostnader	34 650	31 764
Upplupna värmekostnader	50 506	54 468
Upplupna styrelsearvoden	213 273	201 762
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, årsredovisning 18-19	27 685	25 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 479 140	1 352 948
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 980 334</b>	<b>1 736 342</b>

**Not 21 Ställda säkerheter & Eventualförpliktelser**

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	36 913 000	36 913 000
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

**Styrelsens underskrifter**

*Helsingborg 20191202*  
 Ort och datum

*Carina Svensson*  
 Carina Svensson

*Anneli Pahlsson*  
 Anneli Pahlsson

*Anne Johansson*  
 Anne Johansson

*Jan Sjöberg*  
 Jan Sjöberg

*Zekerijah Alimanovic*  
 Zekerijah Alimanovic

*Jan Söderberg*  
 Jan Söderberg

*Kristoffer Bergdahl*  
 Kristoffer Bergdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats *7/1 2020*

KPMG AB

*Daniel Larsson*  
 Daniel Larsson  
 Auktoriserad revisor

*Anita Kellner*  
 Anita Kellner  
 Förtroendevald revisor

*Anita Moltin*  
 Anita Moltin  
 Förtroendevald revisorssuppleant

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 16 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra 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

Vi har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 16 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 7/1 - 2020

KPMG AB



Daniel Larsson

Auktoriserad revisor



Anita Kellner

Förtroendevald revisor



Anita Moltin

Förtroendevald revisorsuppleant

# 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 av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## 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 ränteutgifter 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 planliga 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.

---

# Riksbyggen Brf Helsingborgshus nr 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf 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](http://www.riksbyggen.se)

