

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Helsingborgshus nr 17
Org nr: 743000-3215



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 17 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-05-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-21.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev ett överskott på 2 659 852 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 58% till 97%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 566 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 226 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för de intäkter som P-automaten ger samt för intäkter från utomstående garagehyresgäster.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rosengården Norra 5, 6, 7, 8 och 9 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 16 st byggnader med 216 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastigheternas adress är Sockengatan 14 - 28 i Helsingborg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kokvrå	24
2 rum och kök	48
3 rum och kök	120
4 rum och kök	24
Antal lägenheter	216

Dessutom tillkommer

Antal garage	P-platser utan el	Cykelförråd	Husvagnsplats	Garage MC-plats	MC-plats
120	104	118	2	6	4

Total tomtarea	39 810 m ²
Total bostadsarea	15 080 m ²
Garagelokaler	1 603 m ²
Total lokalarea	1 603 m ²

Årets taxeringsvärde	200 268 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	200 268 000 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, 5 432 st 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	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Luleå Energi AB	Elhandelsavtal
Comhem AB	Kabel-tv
Bredbandsbolaget	Avtal om fibernät
Anticimex	Skadedyrsavtal
Aimo Park AB	Avgiftsbelagd parkering

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 822 tkr och planerat underhåll för 876 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senaste 2020-10-27 och visar ett underhållsbehov på 4 400 000 kr per år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1991	Delar av beståndet
Fönsterbyte	2008	Delar av beståndet
Balkongutbyggnad inkl. inglasning	2004	Samtliga lägenheter
Nybyggnad garage	2001 & 2006	
Lägenhetsförråd	2011	Nybyggnad av lägenhetsförråd
Byte av fjärrvärmecentraler	2013	Avser båda undercentralerna
Byte belysning på föreningens utemiljö	2015	
Takreovering	2015-2016	
Tilläggsisolering vindar samt byte av takfläktar	2015	
Markytor, vl a byte kulvertar, asfaltering	2016-2017	
Murning av loftgångar	2018-2019	Delar av beståndet
Installationer tvättutrustning	2018-2019	Byte maskiner i tvättstugor

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, bla lekplatsmålning	181 772
Installationer, högtrycksspölning VA	166 494
Huskropp utvändigt, murning loftgångar samt byte garageportar	414 575
Markytor, diverse asfalteringar mm	113 608

Planerat underhåll		
	År	Kommentar
Underhåll		
Stambyte	Ca 2027-2029	Se information nedan

Information framtida ombyggnation - stambyte

Då frågan om stambyte ofta kommer upp vill styrelsen informera om följande. Stambyte har tidigare planerats till år 2019. Föreningen har under 2015 utfört en staminventering och filmat samtliga stammar. Filmningen utvisade ett flertal borrhål, vilka styrelsen beslutade att laga. Det planerade stambytet är därför framflyttat till ca år 2027-2029 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 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
Ingrid Olsson	Ordförande	2021
Ulf Berg	Sekreterare	2022
Birgitta Svensson	Vice ordförande	2022
Patrik Persson	Ledamot	2021
Johan Högström	Ledamot	2021
Bojan Matejevic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Wanda Glinska	Suppleant	2022
Alma Omanovic	Suppleant	2021
Ingvar Nilsson	Suppleant	2022
Mohammed Abdulrahman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
	Förtroendevald	
Ingela Kjellberg	revisor	2021
KPMG HBG	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marina Grmas	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 276 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 275 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 %, garage 50 kr/mån samt P-plats 25 kr/mån från och med 2020-09-01.

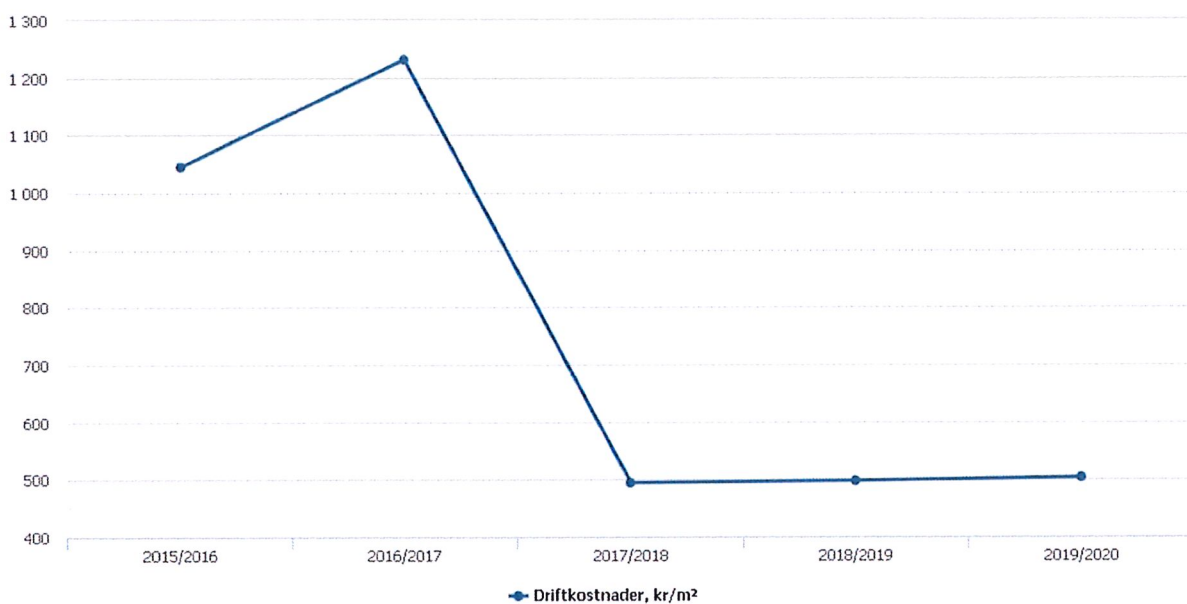
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse 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	13 009	12 783	12 466	12 428	12 100
Årets resultat	2 660	2 965	3 080	-8 795	-6 079
Soliditet %	-11	-17	-22	-28	-9
Likviditet %	97	58	332	263	215
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	790	774	759	744	730
Driftkostnader, kr/m ²	503	497	494	1 231	1 044
Lån, kr/m ²	3 057	3 143	3 645	3 738	3 166



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	894 944	0	0	4 973 327	-16 047 069	2 964 948
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 964 948	-2 964 948
Reservering underhållsfond				4 400 000	-4 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-876 449	876 449	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						2 659 853
Vid årets slut	894 944	0	0	8 496 878	-16 605 672	2 659 853

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 082 121
Årets resultat	2 659 853
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	876 449
Summa	-13 945 819

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 13 945 819

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	13 008 546	12 782 797
Övriga rörelseintäkter	Not 3	919 410	1 206 313
Summa rörelseintäkter		13 927 956	13 989 110
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 586 771	-7 489 842
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 171 072	-1 167 053
Personalkostnader	Not 6	-183 507	-223 263
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 566 348	-1 556 047
Summa rörelsekostnader		-10 507 699	-10 436 205
Rörelseresultat		3 420 257	3 552 905
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	260 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	22 367	10 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-782 772	-858 885
Summa finansiella poster		-760 405	-587 958
Resultat efter finansiella poster		2 659 853	2 964 948
Årets resultat		2 659 853	2 964 948

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 910 034	31 440 718
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	205 376	193 540
Summa materiella anläggningstillgångar		30 115 410	31 634 258
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 716 000	2 716 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 716 000	2 716 000
Summa anläggningstillgångar		32 831 410	34 350 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22 343	-9 691
Övriga fordringar	Not 14	7 625	13 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	335 375	322 573
Summa kortfristiga fordringar		365 343	326 715
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	10 128 288	7 131 192
Summa kassa och bank		10 128 288	7 131 192
Summa omsättningstillgångar		10 493 630	7 457 907
Summa tillgångar		43 325 040	41 808 165

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	894 944	894 944	
Fond för yttre underhåll	8 496 878	4 973 327	
Summa bundet eget kapital	9 391 822	5 868 271	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-16 605 672	-16 047 069	
Årets resultat	2 659 853	2 964 948	
Summa fritt eget kapital	-13 945 819	-13 082 121	
Summa eget kapital	-4 553 997	-7 213 850	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 107 893	36 096 919
Summa långfristiga skulder		30 107 893	36 096 919
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 995 749	11 301 723
Leverantörsskulder		197 793	79 362
Skatteskulder		15 932	4 700
Övriga skulder	Not 18	90 870	78 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 470 801	1 461 127
Summa kortfristiga skulder		10 435 752	12 925 096
Summa eget kapital och skulder		43 325 040	41 808 165

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	69
Standardförbättringar	Linjär	20-40
Inventarier/ Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 909 019	11 674 984
Hyror, bostäder	13 800	13 700
Hyror, lokaler	38 414	38 611
Hyror, garage	364 027	360 288
Hyror, p-platser	195 635	181 067
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 089	-14 793
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22 198	-18 536
Elavgifter	525 938	547 476
Summa nettoomsättning	13 008 546	12 782 797

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Balkonginglasning	764 640	764 640
Övriga ersättningar	49 639	45 608
Fakturerade kostnader	1 440	1 260
Övriga sidointäkter, Aimo Park AB	29 912	29 243
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	7
Övriga rörelseintäkter, bla 2:a handsuthyrning, påminnelseavgifter mm	21 041	21 735
Försäkringsersättningar	52 738	343 821
Summa övriga rörelseintäkter	919 410	1 206 313

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll, högtryckspolning, garageportar mm	-876 449	-935 721
Reparationer, vattenläckage, armaturer mm	-821 683	-938 831
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-351 344	-340 118
Försäkringspremier	-171 857	-161 803
Kabel- och digital-TV	-235 694	-236 457
Återbäring från Riksbyggen	0	136 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 563	-1 763
Serviceavtal, tvättservice, mattor, klotter mm	-49 264	-47 218
Obligatoriska besiktningar, lekplatsbesiktning, skadebesiktning mm	-33 951	-18 000
Övriga utgifter, köpta tjänster, Sopkärlstvätt, IMD mm	-74 287	-41 779
Snö- och halkbekämpning	-6 388	-27 219
Statuskontroll	-106 389	-82 644
Förbrukningsinventarier, lampor, reservdelar mm	-39 263	-35 811
Vatten	-536 274	-504 344
Fastighetsel	-971 162	-941 509
Hushållsel	0	-61 059
Uppvärmning	-1 425 948	-1 473 422
Sophantering och återvinning	-236 208	-236 827
Förvaltningsarvode drift, skötsel mm	-1 649 046	-1 542 216
Summa driftkostnader	-7 586 771	-7 489 842

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration, teknisk, ekonomisk	-1 017 962	-1 045 560
Lokalkostnader, styrelselokal	-2 000	0
IT-kostnader, bredband	-3 851	-3 275
Arvode, yrkesrevisorer	-8 125	-12 688
Övriga förvaltningskostnader, bla namnändringar	-5 318	-29 981
Kreditupplysningar	-3 375	-2 274
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 031	-48 297
Kontorsmateriel, ÅR för 17-18 samt 18-19	-34 050	0
Medlems- och föreningsavgifter, intresseföreningen	-14 040	-14 040
Köpta tjänster, office paket	-899	-899
Bankkostnader	-1 575	-1 550
Övriga externa kostnader, utlägg, hemsida, stämmolokal samt tilltugg mm	-29 846	-8 490
Summa övriga externa kostnader	-1 171 072	-1 167 053

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-80 000	-80 001
Sammanträdesarvoden	-43 496	-75 376
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 369	-21 696
Övriga kostnadsersättningar	-5 100	-5 100
Övriga personalkostnader	-5 000	-8 500
Sociala kostnader	-26 542	-32 590
Summa personalkostnader	-183 507	-223 263

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-331 462	-331 462
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 199 222	-1 199 222
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 660	-4 338
Avskrivning Installationer	-23 004	-21 025
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 566 348	-1 556 047

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	0	260 736
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	0	260 736

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	21 751	9 382
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar, dröjsmålsränta	200	156
Övriga ränteintäkter	416	653
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 367	10 191

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-735 414	-814 177
Övriga räntekostnader	0	-209
Övriga finansiella kostnader	-47 358	-44 500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-782 772	-858 885

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	16 573 096	16 573 096
Mark	1 950 000	1 950 000
Tillkommande utgifter	41 937 691	41 937 691
	60 460 787	60 460 787
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 460 787	60 460 787

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 529 077	-8 197 615
Tillkommande utgifter	-20 490 992	-19 291 770
	-29 020 070	-27 489 385

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-331 462	-331 462
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 199 222	-1 199 222
	-1 530 684	-1 530 685

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-30 550 754	-29 020 070
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	7 712 557	8 044 019
Mark	1 950 000	1 950 000
Tillkommande utgifter	20 247 477	21 446 698

Taxeringsvärden

Bostäder	196 000 000	196 000 000
Lokaler	4 268 000	4 268 000

Totalt taxeringsvärde	200 268 000	200 268 000
<i>varav byggnader</i>	<i>130 704 000</i>	<i>130 704 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>69 564 000</i>	<i>69 564 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	441 374	369 644
Installationer	657 778	657 778
	1 099 153	1 027 422
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	71 731
Installationer	47 500	0
	47 500	71 731
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 146 652	1 099 153
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-373 982	-369 643
Installationer	-531 630	-510 605
	-905 612	-880 248
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 660	-4 338
Installationer	-23 004	-21 025
	-35 664	-25 363
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-386 642	-373 981
Installationer	-554 635	-531 630
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-941 276	-905 611
Restvärde enligt plan vid årets slut	205 376	193 542
Varav		
Inventarier och verktyg	54 733	67 393
Installationer	150 643	126 149

Not 13 Andra långfristiga Värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
5 432 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening å 500 kr	2 716 000	2 716 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 716 000	2 716 000

DS

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	602	602
Övriga kortfristiga fordringar, Lån badrum	7 023	13 231
Summa övriga fordringar	7 625	13 833

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter, SBAB	8 081	9 382
Förutbetalda försäkringspremier, sept-dec	57 753	56 350
Förutbetalt förvaltningsarvode, sept -dec	89 704	229 916
Förutbetald elavgift, IMD sept	5 203	0
Förutbetald kabel-tv-avgift, sept	19 664	19 637
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning, sept	437	298
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, bla skötsel sept	154 533	6 991
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	335 375	322 573

Not 16 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel, SBAB	4 040 413	4 017 360
Transaktionskonto, Swedbank	6 085 875	3 111 832
Summa kassa och bank	10 128 288	7 131 192

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	46 103 642	47 398 642
Varav kortfristiga skulder till kreditinstitut	-15 995 749	-11 301 723
Långfristig skuld vid årets slut	30 107 893	36 096 919

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2019-09-13	5 081 723,00	-5 081 723,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,27%	2026-09-25	0,00	5 081 723,00	75 000,00	5 006 723,00
SWEDBANK	1,43%	rörligt	5 200 000,00	0,00	200 000,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,55%	2020-10-23	3 722 918,00	0,00	140 000,00	3 582 918,00
SWEDBANK	1,13%	rörligt	2 560 392,00	0,00	0,00	2 560 392,00
SWEDBANK	1,21%	2021-06-23	4 097 439,00	0,00	100 000,00	3 997 439,00
SWEDBANK	1,62%	2022-11-25	5 454 920,00	0,00	180 000,00	5 274 920,00
SWEDBANK	1,81%	2023-05-25	5 981 250,00	0,00	0,00	5 981 250,00
SWEDBANK	1,58%	2024-06-19	6 400 000,00	0,00	200 000,00	6 200 000,00
SWEDBANK	1,79%	2026-10-23	8 900 000,00	0,00	400 000,00	8 500 000,00
Summa			47 398 642,00	0,00	1 295 000,00	46 103 642,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 295 000 kr varför delen 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 klassificerats som kortfristig skuld.

Av de långfristiga skulderna ska 17 456 tkr omförhandlas mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	50 340	53 170
Mottagna depositioner	12 321	12 321
Skuld för moms	27 373	7 310
Skuld sociala avgifter och skatter	-520	0
Clearing, oidentifierade inbetalningar	1 356	5 384
Summa övriga skulder	90 870	78 185

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	25 443	31 493
Upplupna räntekostnader	94 329	95 809
Upplupna elkostnader, augusti	75 361	67 145
Upplupna värmekostnader, augusti	24 956	29 741
Upplupna styrelsearvoden	148 465	178 673
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 102 246	1 058 265
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 470 801	1 461 127

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

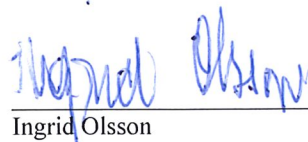
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

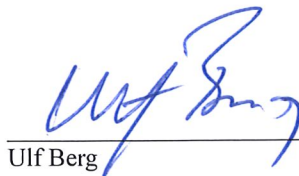
Styrelsens underskrifter

AKG 20/11/20

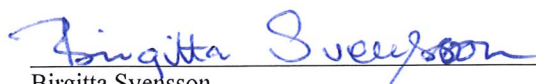
Ort och datum



Ingrid Olsson



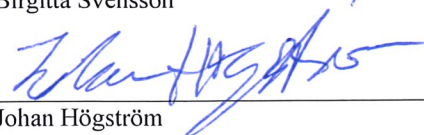
Ulf Berg



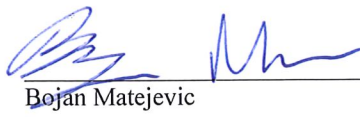
Birgitta Svensson



Patrik Persson



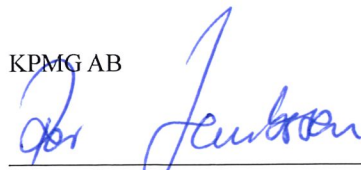
Johan Högström



Bojan Matejevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-11

KPMG AB



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Ingela Kjellberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Helsingborgshus nr 17, org. nr 743000-3215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus nr 17 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 5 januari 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 RBF Helsingborgshus nr 17 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

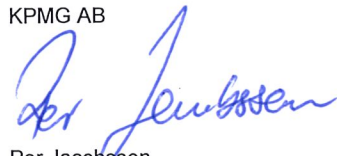
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 2020-12-14

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Ingela Kjellberg

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 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 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 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Helsingborgshus nr 17 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

