
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Riksbyggen Brf Helsingborgshus 18
Org nr: 743000-3090



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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Helsingborgshus 18 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 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 1968-05-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-09.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev ett överskott på 2 720 580 kr. Det är högre än föregående år beroende på högre intäkter och lägre underhållskostnader samt att konsultkostnaderna är lägre.

Föreningens genomsnittliga kostnad för drift exklusive underhåll har ökat mot föregående år, från 361 kr/kvm bostadsyta till 398 kr/kvm. Någon kostnad har ökat medan något annat har minskat, se not 4 Driftskostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. nytagna lån. Årets resultat jämfört med budget/prognos som framtog i våras har ökat med 1 693 tkr p.g.a. att underhållskostnader blev lägre än beräknat än beräknat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning beroende på beslutad avgiftshöjning om 1,5 % från och med den 1 september 2019 samt ytterligare 0,5% fr.o.m. 2020-01-01. Totalt innebär höjningen 2 %.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 378% till 189%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 423 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 153 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ragnvalla Västra 2 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 12 st. byggnader med 252 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastighetens adress är Ragnvallagatan 26-36 samt Södra Hunnetorpsvägen 38-48 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	36
2 rum och kök	84
3 rum och kök	108
4 rum och kök	24
Summa	252

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler/förråd	48
Antal garage	132
Antal p-platser	92
Antal MC-platser	14
Antal cykelförråd	32

Total tomtarea 49 757 m²

Total bostadsarea 17 835 m²

Total lokalarea (inkl. garage) 2 264 m²

Föreningens lokalyta utgörs av 855 kvm.

Årets taxeringsvärde 189 353 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 148 362 000 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, 3 504 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	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Luleå Energi AB	Elhandel
Brand & Säkerhet i Hbg AB	Serviceavtal passage- tvättboknings- & kameraövervakningssystem
Com Hem AB	Kabel-TV
NODA Intelligent Systems AB	Klimatkontroll
Anticimex AB	Skadedjursavtal
Ocay Sverige AB	Service & underhåll kopiator

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 976 tkr och planerat underhåll för 682 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan som uppdaterades senast 2017-11-14, visar på ett årligt genomsnittligt underhållsbehov på ca 2 835 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 159 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 000 tkr vilket motsvarar 168,21 kr/m².

Föreningens underhållsfond har vid räkenskapsårets början ett saldo på 21 345 629 kr och avsättning har skett med 3 000 000 kronor. Budgeterad underhållskostnad för 2018-2019 var 17 677 000 kr men slutade på 681 539 kr. Saldot på underhållsfonden är vid årets utgång 23 664 090 kr.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att stå väl rustade inför kommande stora underhållskostnader. Finansiering av underhållen kommer till största delen att ske med nyupplåning och med en del egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Undercentraler	2012/2013	Samtliga undercentraler utbyta
Frånluftsfläktar	2013/2014	Utbyta
Tilläggsisolering på taken i samtliga hus	2014/2015	
Renovering till Energivättstuga	2014/2015	Test på en av föreningens tvättstugor
Renovering av resterande tvättstugor	2015/2016	
Ny belysning i trapphus, källare och tvättstugor	2015/2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen*	161 368 kr
Installationer**	59 989 kr
Markytor***	239 203 kr
Renovering avloppsstammar (relining)	Pågående

* Byte 2 st tvättmaskiner, sandrening av lekplatser, plantering.
** Brandtätning av rör, flyttning av automatiskskåp vid renovering avlopp
*** Filmning/ spolning dagvattenbrunnar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Föreningens utemiljö	Projektet pausat tills vidare	Total underhållsinventering ska ske och därefter sker behovsprioritering av åtgärderna.
Renovering sophus	2019/2020	
Altandörrar	2019/2020	
Stambyte		Stammarna kontrolleras var 5:e år

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Ståhl	Ordförande	2020
Edit Jevrém	Sekreterare	2020
Ulf Bengtsson	Vice ordförande	2020
Seif Abdulrazzak	Ledamot	2019
Suzana Pervoj	Ledamot	2019
Bo Toffin	Ledamot	2019
Fadi Chaabi	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rune Asterhag	Suppleant	2019
Matilda Olsson	Suppleant	2019
William Boyde	Suppleant	2019
Mohammed Abdulrahman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Roger Jörgensson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Bo-Göran Larsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat arbetet med relining av avloppsstammarna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 312 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 313 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2019-09-01 samt ytterligare 0,5% fr.o.m. 2020-01-01. Totalt innebär höjningen 2 %.

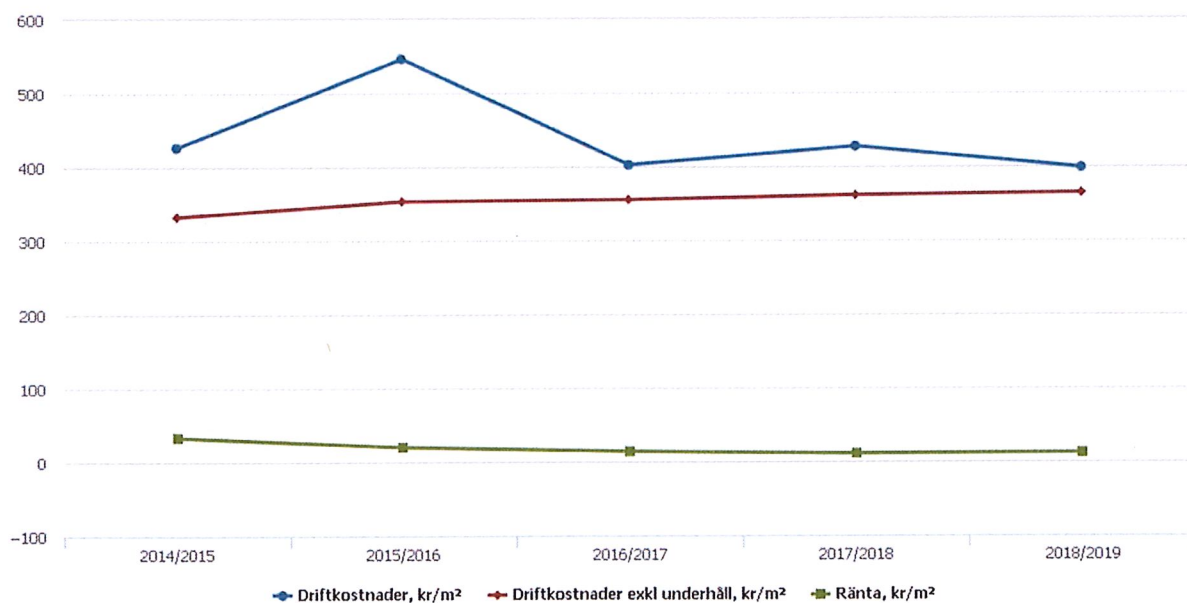
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	13 872	13 456	13 133	12 753	12 737
Årets resultat	2 730	1 458	2 518	-738	1 227
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	149	168	168	171	168
Balansomslutning	48 739	33 214	32 393	30 623	34 252
Soliditet %	43	55	52	47	44
Likviditet %	189	378	279	125	137
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	741	718	700	678	678
Driftkostnader, kr/m ²	398	427	402	546	426
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	364	361	355	353	332
Ränta, kr/m ²	12	11	14	20	33
Lån, kr/m ²	1 225	662	748	788	889



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	999 888	0	0	21 345 629	-5 502 750	1 458 359
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 458 359	-1 458 359
Reservering underhållsfond				3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-681 539	681 539	
Årets resultat						2 720 580
Vid årets slut	999 888	0	0	23 664 090	-6 362 852	2 720 580

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 044 391
Årets resultat	2 720 580
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	681 539
Summa	-3 642 272

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 3 642 272

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 872 286	13 455 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	152 715	89 932
Summa rörelseintäkter		14 025 001	13 545 927
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 006 706	-8 585 512
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 516 379	-1 766 316
Personalkostnader	Not 6	-301 162	-314 958
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 422 942	-1 387 146
Summa rörelsekostnader		-11 247 188	-12 053 931
Rörelseresultat		2 777 813	1 491 996
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	168 192	168 192
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 249	20 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-248 673	-222 588
Summa finansiella poster		-57 232	-33 637
Resultat efter finansiella poster		2 720 580	1 458 359
Årets resultat		2 720 580	1 458 359

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 408 351	22 648 459
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	631 125	451 593
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		9 500 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 539 475	23 100 052
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 752 000	1 752 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 752 000	1 752 000
Summa anläggningstillgångar		33 291 475	24 852 052
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 475	2 670
Övriga fordringar	Not 14	6 830	5 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	440 453	461 056
Summa kortfristiga fordringar		453 758	469 724
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	14 993 672	7 892 686
Summa kassa och bank		14 993 672	7 892 686
Summa omsättningstillgångar		15 447 430	8 362 411
Summa tillgångar		48 738 906	33 214 463

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	999 888	999 888	
Fond för yttre underhåll	23 664 090	21 345 629	
Summa bundet eget kapital	24 663 978	22 345 517	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 362 852	-5 502 750	
Årets resultat	2 720 580	1 458 359	
Summa fritt eget kapital	-3 642 272	-4 044 390	
Summa eget kapital	21 021 706	18 301 127	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 527 256	12 702 256
Summa långfristiga skulder		19 527 256	12 702 256
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 100 000	600 000
Leverantörsskulder		1 684 604	58 392
Skatteskulder		29 227	30 501
Övriga skulder	Not 18	111 652	124 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 264 460	1 398 070
Summa kortfristiga skulder		8 189 943	2 211 081
Summa eget kapital och skulder		48 738 906	33 214 463

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	59
Tillkommande kostnader	Linjär	40
Energisparåtgärder	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	5
Inventarier	Linjär	3 - 5
Installationer	Linjär	5 - 10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 208 545	12 798 582
Hyror, lokaler	118 524	118 524
Hyror, garage	410 101	411 650
Hyror, p-platser	164 071	162 671
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 095	-9 749
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 050	-22 278
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 593	-9 420
Rabatter	-197	0
Elavgifter, sept-dec	1 980	6 015
Summa nettoomsättning	13 872 286	13 455 995

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga avgifter	0	200
Övriga ersättningar, pant- överlåtelseavgifter	34 529	41 250
Fakturerade kostnader, inkasso	2 700	3 950
Övriga sidointäkter, Q-park	37 651	40 511
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	95	-6
Övriga rörelseintäkter, 2:a handsuthyrning	42 575	3 027
Försäkringsersättningar, Folksam	35 165	1 000
Summa övriga rörelseintäkter	152 715	89 932

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll, tvättmaskiner, sandrening, filmning/ spolning brunnar m.m.	-681 539	-1 320 267
Reparationer	-975 910	-958 761
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-380 534	-370 544
Försäkringspremier	-192 691	-172 646
Kabel- och digital-TV	-275 808	-276 055
Återbäring från Riksbyggen	40 800	98 625
Systematiskt brandskyddsarbete, kontroll samt byte av brandsläckare	-32 862	-24 019
Serviceavtal	-68 340	-63 731
Obligatoriska besiktningar, energideklaration fg år	-6 930	-47 500
Bevakningskostnader	-82 101	-60 133
Övriga utgifter, köpta tjänster, kärltvätt samt Anticimex skadedjurbesköpn.	-35 940	-50 452
Snö- och halkbekämpning	-22 398	-64 415
Statuskontroll	-100 837	-93 137
Förbrukningsinventarier, reservdelar, skyltar o.s.v.	-37 902	-44 028
Vatten	-642 577	-640 137
Fastighetsel	-309 241	-324 703
Uppvärmning	-1 597 029	-1 673 096
Sophantering och återvinning	-264 772	-245 598
Förvaltningsarvode drift	-2 343 346	-2 254 915
Summa driftkostnader	-8 006 706	-8 585 512

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 123 254	-1 085 029
Hyra inventarier & verktyg, skrivare/kopieringsmaskin	-3 196	-9 992
Resekostnader	0	-6 725
Arvode, yrkesrevisorer	-12 688	-11 688
Övriga förvaltningskostnader, namnändringar	-6 782	-2 515
Kreditupplysningar	-4 050	-2 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 579	-38 813
Kontorsmateriel och trycksaker, Tryck av årsredovisningar 17-18	-24 315	-57 279
Telefon och porto	-7 660	-6 485
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-65	0
Medlems- och föreningsavgifter	-16 380	-16 380
Konsultarvoden, utemiljö samt projektering för relining	-137 282	-492 147
Bankkostnader	-1 799	-3 535
Advokat och rättegångskostnader, tvist	-91 125	0
Övriga externa kostnader, konferens underhållsåtgärder, stadgar, utlägg	-52 205	-33 603
Summa övriga externa kostnader	-1 516 379	-1 766 316

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Styrelsearvoden	-70 000	-70 300
Sammanträdesarvoden	-114 398	-114 398
Övriga ersättningar, förlorad arbetsinkomst	-13 244	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 200	-55 475
Övriga kostnadsersättningar	-546	-3 500
Övriga personalkostnader, utbildning	-7 130	-15 100
Sociala kostnader	-59 644	-56 185
Summa personalkostnader	-301 162	-314 958

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

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-577 560	-578 000
Avskrivning Markinventarier	-15 000	-15 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-647 549	-647 549
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 017	-18 017
Avskrivning Installationer	-164 817	-128 580
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 422 942	-1 387 146

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	168 192	168 192
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	168 192	168 192

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 911	19 990
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	338	769
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 249	20 759

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-231 726	-207 611
Övriga räntekostnader	-169	-25
Övriga finansiella kostnader	-16 778	-14 952
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-248 673	-222 588

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 877 994	28 877 994
Mark	2 200 000	2 200 000
Tillkommande utgifter	26 999 073	26 999 073
Markinventarier	75 000	75 000
	58 152 067	58 152 067
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 152 067	58 152 067
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 330 426	-21 752 426
Tillkommande utgifter	-13 113 182	-12 465 633
Markinventarier	-60 000	-45 000
	- 35 503 608	- 34 263 059
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-577 560	-578 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-647 549	-647 549
Årets avskrivning markinventarier	-15 000	-15 000
	- 1 240 109	- 1 240 549
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 36 743 717	- 35 503 608
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 408 350	22 648 459
Varav		
Byggnader	5 970 008	6 547 568
Mark	2 200 000	2 200 000
Tillkommande utgifter	13 238 342	13 855 891
Markinventarier	0	15 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	186 000 000	145 000 000
Lokaler	3 353 000	3 362 000
Totalt taxeringsvärde	189 353 000	148 362 000
<i>varav byggnader</i>	<i>136 928 000</i>	<i>106 531 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>52 425 000</i>	<i>41 831 000</i>

As

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	274 739	243 489
Installationer	808 900	808 900
	1 083 639	1 052 389
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	31 250
Installationer	362 365	0
	362 365	31 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 446 004	1 083 639
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-246 306	-228 289
Installationer	-385 740	-257 160
	- 632 046	- 485 449
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-18 017	-18 017
Installationer	-164 816	-128 580
	- 182 833	- 146 597
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-264 323	-246 306
Installationer	-550 556	-385 740
	- 814 879	- 632 046
Restvärde enligt plan vid årets slut	631 124	451 593
Varav		
Inventarier och verktyg	10 416	28 433
Installationer	620 708	423 160

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Andelar i Riksbyggen, 3 504 st. á 500 kr	1 752 000	1 752 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 752 000	1 752 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	6 410	5 998
Momsfordringar	420	0
Summa övriga fordringar	6 830	5 998

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	14 492	13 615
Förutbetalda försäkringspremier	67 107	58 477
Förutbetalda driftkostnader	25 340	1 648
Förutbetalt förvaltningsarvode	296 150	91 154
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 016	22 680
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 347	273 482
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	440 453	461 056

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	22 001	22 000
Bankmedel	5 000 000	6 500 808
Transaktionskonto	9 971 671	1 369 878
Summa kassa och bank	14 993 672	7 892 686

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	24 627 256	13 302 256
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 100 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 527 256	12 702 256

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,00%	2020-01-28	2 492 500,00	0,00	0,00	2 492 500,00
SWEDBANK	1,60%	2020-06-17	4 400 000,00	0,00	200 000,00	4 200 000,00
SWEDBANK	1,04%	2021-08-25	2 850 000,00	0,00	100 000,00	2 750 000,00
SWEDBANK	1,83%	2022-12-22	3 559 756,00	0,00	300 000,00	3 259 756,00
SWEDBANK	1,34%	2024-05-10	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	1,44%	2025-05-09	0,00	6 000 000,00	75 000,00	5 925 000,00
Summa			13 302 256,00	12 000 000,00	675 000,00	24 627 256,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 100 000 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 12 795 857 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 731 399 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 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.

Not 18 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	93 220	102 740
Mottagna depositioner	6 800	6 800
Skuld för moms	9 412	10 128
Avräkning hyror och avgifter	2 220	3 420
Clearing	0	1 030
Summa övriga skulder	111 652	124 118

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	15 642	25 000
Upplupna räntekostnader	9 990	8 956
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	50 387	151 766
Upplupna elkostnader	35 294	25 745
Upplupna värmekostnader	32 045	34 350
Upplupna styrelsearvoden	67 842	107 476
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 419
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 053 260	1 036 358
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 264 460	1 398 070

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	40 476 000	40 476 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Helena Berg 19-12-17
Ort och datum

Bertil Ståhl
Bertil Ståhl

Edit Jeyrem
Edit Jeyrem

Ulf Bengtsson
Ulf Bengtsson

Seif Abdulrazzak
Seif Abdulrazzak

Suzana Pervoj
Suzana Pervoj

Bo Toffin
Bo Toffin

Fadi Chaabi
Fadi Chaabi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-01-14

KPMG AB
Per Jacobsson
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Roger Jörgen
Roger Jörgen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Helsingborgshus 18, org. nr 743000-3090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Helsingborgshus 18 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om
fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 Riksbyggens Brf Helsingborgshus 18 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

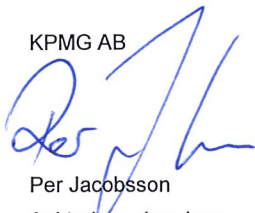
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

14/1 - 2020

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Roger Jörgensson

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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 18

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Helsingborgshus 18 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

