
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Helsingborgshus nr 21
Org nr: 743000-3520



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



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.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 21 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 1976-1977. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat, som blev ett överskott på 2 018 174 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 607% till 744%.

I resultatet ingår avskrivningar med 681 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 699 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vildrosen 2 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 138 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1977. Fastighetens adress är Skaragatan 25 - 65 i Helsingborg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kokvrå	24	Varav 1 hyresrätt
2 rum och kök	30	
3 rum och kök	51	
4 rum och kök	33	
Summa	138	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	67	
Antal p-platser	78	

Total tomtarea	25 707 m ²
Total bostadsarea	10 454 m ²
varav hyresrätt	45 m ²
Årets taxeringsvärde	139 260 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	139 260 000 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, 5 276 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Elhandel	Luleå Energi AB
Kabel-TV, bredband & telefoni (gruppvavtal för medlemmarna)	Com Hem AB
Avgiftsbelagda parkeringsplatser	Aimo Park AB

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 165 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2019-06-16 visar på ett evigt underhållsbehov på ca 2 855 tkr årligen. Styrelsen arbetar kontinuerligt på att bygga upp fonden för att stå väl rustade inför de stora underhåll som lär komma framöver. Vid årets utgång är saldot på underhållsfonden 22 546 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lagning kulvertar	2017-2018
Målat förråd samt gjort taköversyn	2018-2019
Sandrening	2018-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	31 562
Markytor, metallhinder ersätts med stenar	17 655

Planerat underhåll	År	Kommentar
Radialfläktar	2021	Enligt underhållsplan
Balkongreovering		Enligt underhållsplanen. Inget planerat eller beslutat än så länge.
Underhåll		Framtida ombyggnation - stambyte

Då frågan om stambyte ofta kommer upp vill styrelsen fortsätta informera att enligt föreningens underhållsplan är det cirka år 2022 dags för en omfattande översyn av vattenledningsrör och avloppsstammar, det som brukar kallas för stambyte. Ett stambyte kan utföras på flera olika sätt, och hur det ska utföras i denna förening avgörs av en extra stämma efter ett antal informationsmöten till alla boende.

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 badrumsreovering, innebär att även renoverade badrum rivs ut. Styrelsen vill också bestämt påtala att ingen ersättning utgår för eventuella renoveringar som gjorts av badrummen. Köken behöver inte rivs ut, men det blir en viss åverkan under diskbänken. Även för kök gäller att ingen ersättning utgår för de eventuella egna renoveringar om de påverkas av det planerade underhållet.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emir Mehmedovic	Ordförande	2021
My De Silva	Sekreterare	2021
Brian Hansen	Vice ordförande	2022
Leo Sciacca	Ledamot	2022
Thomas Sjöholm	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jeanette Ragnarsson	Suppleant	2021
Sven Caspersen Hansen	Suppleant	2021
Mohammed Abdulrahman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG HBG	Auktoriserad revisor	2021
Linda Nilsson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Johansson	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Styrelsen	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 173 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 172 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 att lämna årsavgiften oförändrad.

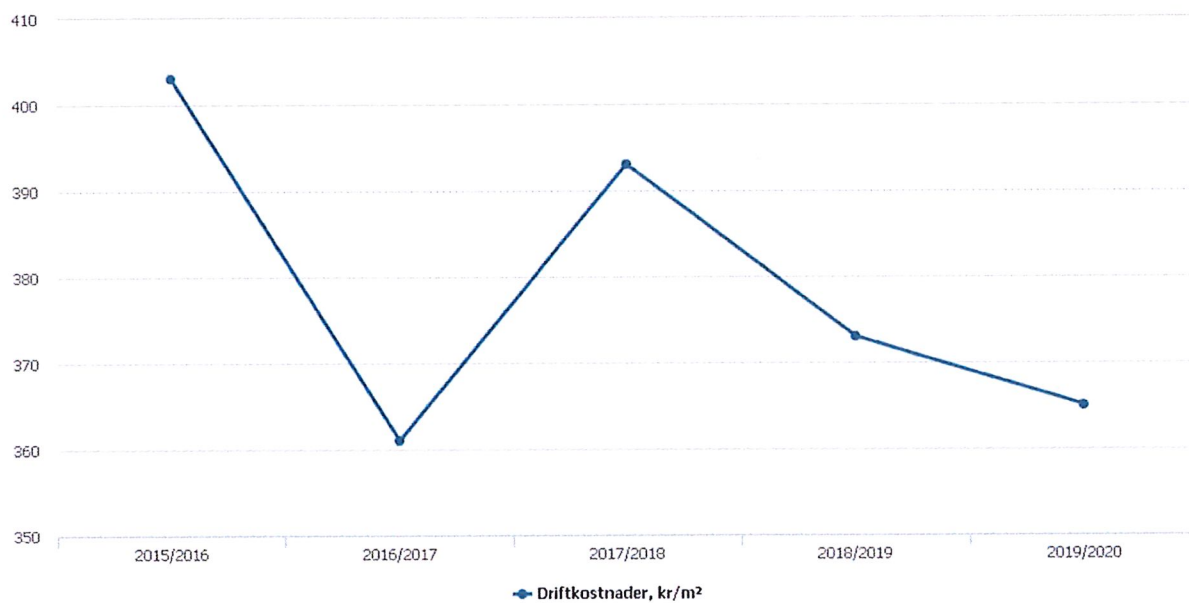
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 1 som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 228	7 151	6 984	6 891	6 899
Årets resultat	2 018	2 047	1 609	1 914	1 434
Soliditet %	93	92	82	80	76
Likviditet %	744	607	501	508	355
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	671	661	645	636	636
Driftkostnader, kr/m ²	363	373	393	361	403
Lån, kr/m ²	0	0	247	286	324



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	999 956	0	0	19 740 356	-723 447	2 046 938
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 046 938	-2 046 938
Reservering underhållsfond				2 855 000	-2 855 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-49 217	49 217	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						2 018 174
Vid årets slut	999 956	0	0	22 546 139	-1 482 293	2 018 174

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 323 490
Årets resultat	2 018 174
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 855 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 217
Summa	535 881

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **535 881**

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	7 227 560	7 151 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	152 871	164 322
Summa rörelseintäkter		7 380 431	7 315 510
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 811 820	-3 900 554
Övriga externa kostnader	Not 5	-756 727	-809 572
Personalkostnader	Not 6	-168 843	-158 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-680 516	-672 302
Summa rörelsekostnader		-5 417 906	-5 541 250
Rörelseresultat		1 962 525	1 774 259
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	253 248
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	58 993	29 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 345	-9 645
Summa finansiella poster		55 649	272 678
Resultat efter finansiella poster		2 018 174	2 046 938
Årets resultat		2 018 174	2 046 938

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 870 974	10 320 647
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	51 517	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 922 491	10 320 647
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 638 000	2 638 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 638 000	2 638 000
Summa anläggningstillgångar		12 560 491	12 958 647
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	27 568	23 429
Övriga fordringar	Not 15	16 350	15 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	294 400	254 453
Summa kortfristiga fordringar		338 318	293 498
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 932 188	10 566 435
Summa kassa och bank		12 932 188	10 566 435
Summa omsättningstillgångar		13 270 506	10 859 933
Summa tillgångar		25 830 997	23 818 579

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	964 956	964 956
Fond för yttre underhåll	22 546 139	19 740 356
Summa bundet eget kapital	23 511 095	20 705 312
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 482 293	-723 447
Årets resultat	2 018 174	2 046 938
Summa fritt eget kapital	535 881	1 323 490
Summa eget kapital	24 046 976	22 028 802
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	36 567	45 141
Skatteskulder	21 307	17 046
Övriga skulder	Not 18	1 002 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	724 819
Summa kortfristiga skulder	1 784 021	1 789 777
Summa eget kapital och skulder	25 830 997	23 818 579

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	54 år
Standardförbättringar	Linjär	20-40 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5-50 år
Markanläggningar	Linjär	20-45 år

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	6 981 083	6 914 819
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-134 398	-145 598
Hyror, bostäder	49 116	49 116
Hyror, lokaler	28 345	28 440
Hyror, garage	242 340	242 040
Hyror, p-platser	75 050	75 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 586	-4 028
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 875	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 515	-8 302
Summa nettoomsättning	7 227 560	7 151 187

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga lokalintäkter	2 000	0
Övriga ersättningar, pant- resp. överlåtelseavgifter	33 071	22 526
Fakturerade kostnader, inkasso	1 790	22 828
Övriga sidointäkter, Aimo Park	66 941	50 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-9
Övriga rörelseintäkter bl.a 2:a handuthyrningar	49 075	49 770
Försäkringsersättningar	0	18 708
Summa övriga rörelseintäkter	152 871	164 322

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-49 217	-136 029
Reparationer, planteringar/ trädbeskärningar, vattenskador mm	-164 545	-179 340
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-219 802	-212 626
Försäkringspremier, Prionova försäkring	-125 192	-117 862
Kabel- och digital-TV, Comhem	-360 353	-361 857
Återbäring från Riksbyggen	0	20 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 958	-13 717
Serviceavtal, tvättservice	-27 918	-27 000
Obligatoriska besiktningar, OVK samt lekplatser	-10 575	-90 004
Övriga utgifter, köpta tjänster, sopkärlstvätt	-15 771	-12 388
Snö- och halkbekämpning	-3 034	-18 087
Statuskontroll, sept fg år	-5 227	-61 911
Förbrukningsinventarier, lampor, skyltar städkem mm	-22 953	-26 256
Vatten	-336 016	-292 753
Fastighetsel	-192 223	-219 332
Uppvärmning	-850 127	-842 086
Sophantering och återvinning	-146 737	-123 853
Förvaltningsarvode drift	-1 270 175	-1 185 454
Summa driftkostnader	-3 811 820	-3 900 554

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-649 651	-653 181
IT-kostnader, bredband	-8 093	-7 369
Arvode, yrkesrevisorer	-11 500	-10 563
Övriga förvaltningskostnader, flyttanmälningar/namnändringar	-4 334	-7 125
Kreditupplysningar	-2 973	-2 913
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 013	-25 640
Kontorsmateriel, tryck av ÅR 18-19	-11 294	-29 250
Telefon och porto	-5 697	-6 635
Medlems- och föreningsavgifter	-8 970	-8 970
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader, utlägg, stämmokostnader, bolagsverket mm	-16 652	-56 376
Summa övriga externa kostnader	-756 727	-809 572

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-72 600	-72 600
Sammanträdesarvoden	-40 000	-40 000
Övriga ersättningar	-4 966	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 281	-5 281
Övriga personalkostnader	-8 400	-3 950
Sociala kostnader	-36 596	-36 991
Summa personalkostnader	-168 843	-158 822

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-617 941	-617 941
Avskrivning Markanläggningar	-6 361	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-54 361	-54 361
Avskrivning Installationer	-1 853	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-680 516	-672 302

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning på andelar från Riksbyggen, 48 kr á 5 276 andelar	0	253 248
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	253 248

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	58 680	28 786
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	313	289
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	58 993	29 075

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	0	-5 923
Övriga räntekostnader	0	-120
Övriga finansiella kostnader, SLU	-3 345	-3 602
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 345	-9 645

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	20 598 038	20 598 038
Mark	2 300 000	2 300 000
Standardförbättringar	1 999 228	1 999 228
	24 897 266	24 897 266
Årets anskaffningar		
Markanläggningar, lekplatser	228 991	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 126 257	24 897 266

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-13 086 660	-12 468 718
Standardförbättringar	-1 489 960	-1 435 599
	-14 576 619	-13 904 317

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-617 941	-617 941
Årets avskrivning standardförbättringar	-54 361	-54 361
Årets avskrivning markanläggningar	-6 361	0
	-678 663	-672 302

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	9 870 974	10 320 647
--	------------------	-------------------

Varav

Byggnader	6 893 437	7 511 379
Mark	2 300 000	2 300 000
Standardförbättringar	454 907	509 268
Markanläggningar	222 630	0

Taxeringsvärden

Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	2 260 000	2 260 000
Totalt taxeringsvärde	139 260 000	139 260 000
<i>varav byggnader</i>	90 937 000	90 937 000
<i>varav mark</i>	48 323 000	48 323 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	470 495	470 495
Årets anskaffningar		
Installationer, Tvättmaskin	53 370	0
	523 865	470 495
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	523 865	470 495
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-470 495	-470 495
	-470 495	-470 495
Årets avskrivningar		
Installationer	-1 853	0
	-1 853	
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-470 495	0
Installationer	-1 853	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-472 348	-470 495
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 517	0
Varav		
Installationer	51 517	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andelar i Riksbyggen, 5 276 st á 500 kr	2 638 000	2 638 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 638 000	2 638 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 360	3 221
Kundfordringar	20 208	20 208
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	27 568	23 429

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	16 350	15 616
Summa övriga fordringar	16 350	15 616

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	52 471	19 333
Förutbetalda försäkringspremier	42 072	41 047
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 626	158 563
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 044	30 027
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 280	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (skötsel)	114 906	5 484
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	294 400	254 453

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel, SBAB	8 575 994	8 550 452
Transaktionskonto, Swedbank	4 356 194	2 015 983
Summa kassa och bank	12 932 188	10 566 435

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	974 198	984 531
Skuld för moms	16 735	12 625
Skuld sociala avgifter och skatter	2	0
Clearing	3 251	5 615
Summa övriga skulder	994 186	1 002 771

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	31 050	35 379
Upplupna elkostnader	15 586	14 926
Upplupna värmekostnader	13 669	15 239
Upplupna styrelsearvoden	98 949	112 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	572 708	546 675
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	731 962	724 819

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	21 543 000	21 543 000

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

Helsingborg 2020-11-17

Ort och datum



Emir Mehmedovic



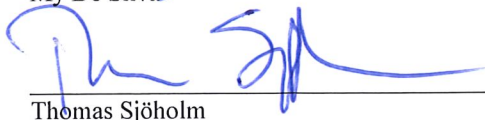
Brian Hansen



My De Silva



Leo Sciacca

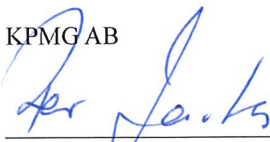


Thomas Sjöholm

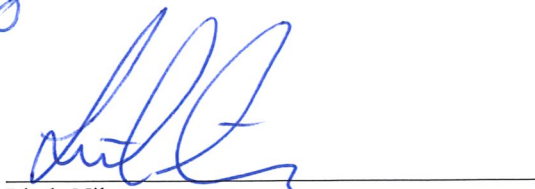
Vår revisionsberättelse har lämnats

19/11-2020

KPMG AB



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Linda Nilsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 21, org. nr 743000-3520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 21 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 21 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 förtlöpa 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 trygghetssätt.

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.

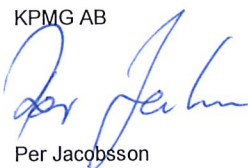
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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

19/11-2020

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Linda Nilsson

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 planenliga 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 21

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Helsingborgshus nr 21 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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

