

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Helsingborgshus nr 2  
Org nr: 743000-2159



---

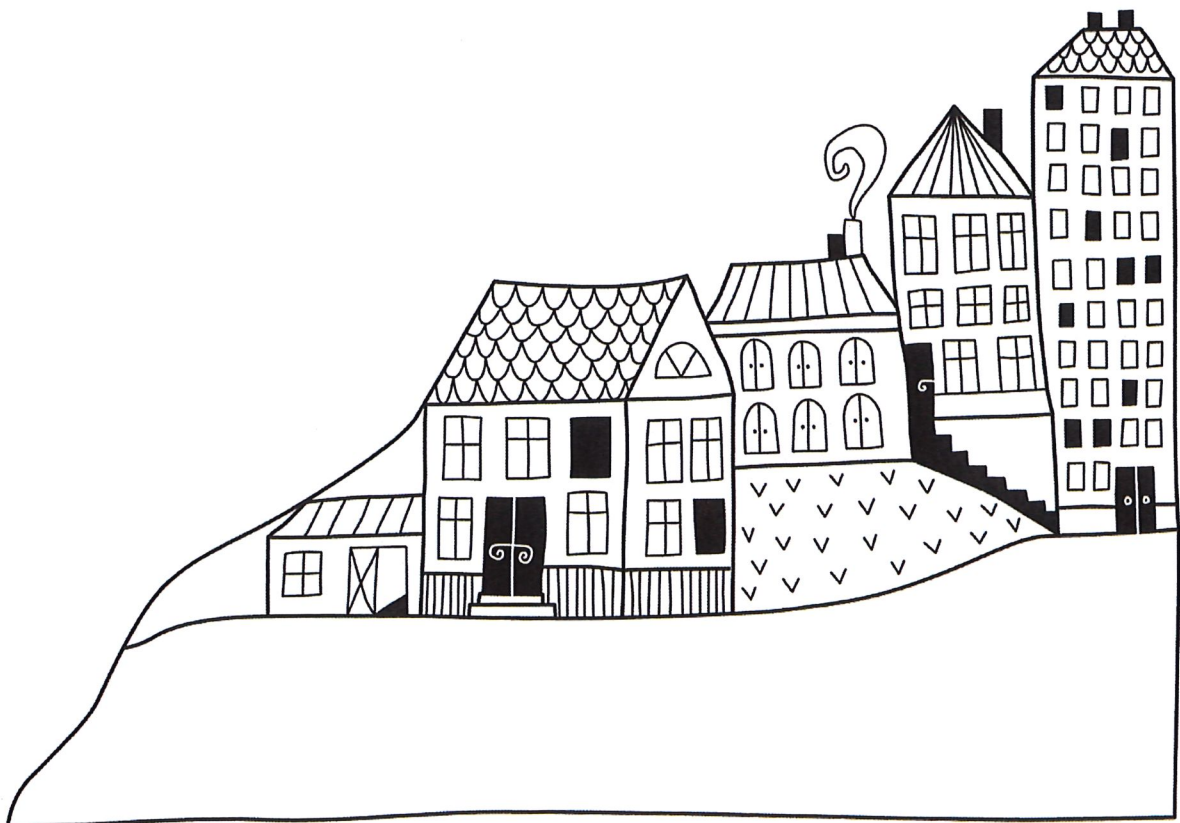
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



DW

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 2  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 1942-11-30.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Årets resultat blev 31 952 kr. Detta beror på lägre driftkostnader samt lägre övriga externa kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade reparaions- och underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår, 2020, ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 177 % till 167%.

I resultatet ingår avskrivningar med 411 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 443 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vinbäret 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 80 lägenheter uppförda.. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Malmögatan A-E och Handelsmansgatan 1 A-E i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
40	24	16	0	0	0	80

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	0	19

Bostäder bostadsrätt 3 920 m<sup>2</sup>

Total förrådsarea 134 m<sup>2</sup> *DLW*



Total tomtarea

4 242 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 46 600 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 34 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal där det ingår Ekonomisk, Tekniskt och Fastighetsservice- förvaltning.

### Föreningen har ingått följande avtal:

Verksamhet	
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Elavtal	Öresundskraft AB
Fjärrvärme/Uppvärmning	Öresundskraft AB
Vatten	Nordvästra Skånes Vatten & Avlopp AB
Sophämtning	Nsr AB Kommun Hushåll
Fastighetsförsäkring	Folksam
Kabel TV	Comhem

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. 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.

### 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 79 tkr och planerat underhåll för 862 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 omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 179 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 627 tkr (338 kr/m<sup>2</sup>).

DLV



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Byte armaturer	2016	
Målning	2016	
Underhåll Markytor	2016	
Huskropp utvändigt Dörrar/Portar/Entré	2017	
Markytor trädgårdsplantering	2017	
Fjärrvärmväxlar	2018	
Omfogning Fasad	2018	
Markytor omläggning av asfalt, nya planteringar	2018	

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga	518 477
Installationer värme byte av duc	124 038
Huskropp utvändigt, underhåll skorsten	122 875

**Planerat underhåll**

	År	Kommentar
Tvättstuga	2020	DW

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anette Karlsson	Ordförande	2020
Ann Svensson	Vice ordförande	2020
Barbro Ekman	Ledamot	2021
Håkan Persson	Ledamot	2021
Max Gambalat	Ledamot	2021
Margrét Noadottir	Ledamot	2021
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Timmy Nohage	Suppleant	2020
Oskar Linde	Suppleant	2020
Louise Almbäck	Suppleant	2020
Ina Vukicevic	Suppleant	2020
Anna Brunbäck	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Vakant	

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har underhåll av tvättstugan på Handelsmansgatan utförts. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 841 kr/m<sup>2</sup>/år.

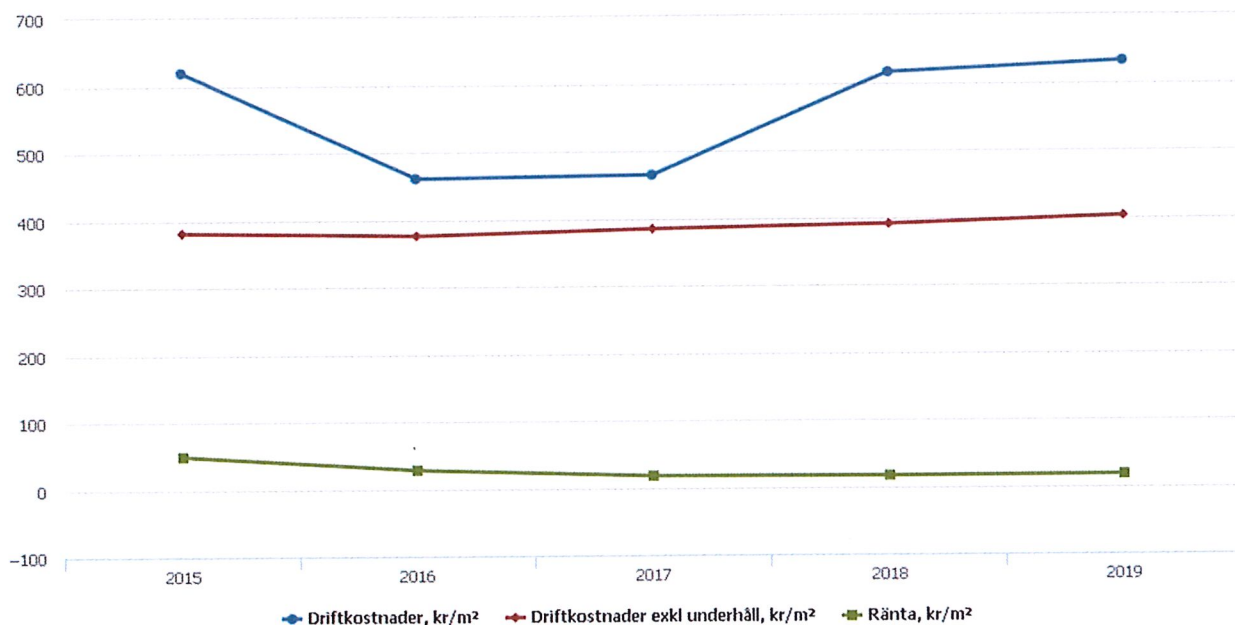
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 80 bostadsrätter placerade (föregående år 80 st.)

DLN

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 327	3 327	3 331	3 283	3 173
Resultat efter finansiella poster	32	-355	508	430	-421
Årets resultat	32	-355	508	430	-421
Resultat exklusive avskrivningar	443	386	1038	961	110
Soliditet %	-1	-1	3	-3	-8
Likviditet %	167	177	204	150	165
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/ m <sup>2</sup>	841	841	841	829	805
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	632	616	465	461	619
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	412	391	385	376	381
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	20	17	18	28	49



**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.

OLN



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 154	0	0	1 596 272	-1 399 106	-354 774
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-354 774	354 774
Reservering underhållsfond				627 000	-627 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-897 917	897 917	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						31 952
<b>Vid årets slut</b>	<b>71 154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 325 355</b>	<b>-1 482 963</b>	<b>31 952</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 753 880
Årets resultat	31 952
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-627 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	897 917
<b>Summa</b>	<b>-1 451 011</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 451 011**

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

DW

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 327 256	3 327 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 498	47 953
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 364 754</b>	<b>3 375 025</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 475 645	-2 497 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-284 233	-369 120
Personalkostnader	Not 6	-96 881	-66 201
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-411 398	-740 436
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 268 157</b>	<b>-3 673 674</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>96 597</b>	<b>-298 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 520	11 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 126	1 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-77 292	-68 797
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 646</b>	<b>-56 125</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>31 952</b>	<b>-354 774</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>31 952</b>	<b>-354 774</b>

OLN

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	4 948 972	5 360 370
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 948 972</b>	<b>5 360 370</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	120 000	120 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 068 972</b>	<b>5 480 370</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	6 929	7 922
Övriga fordringar	Not 14	61 392	50 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	58 315	216 843
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>126 636</b>	<b>275 693</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 921 052	1 740 560
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 921 052</b>	<b>1 740 560</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 045 217</b>	<b>2 016 253</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 116 660</b>	<b>7 496 623</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		71 154	71 154
Fond för yttre underhåll		1 325 355	1 596 272
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 396 509</b>	<b>1 667 426</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 482 963	-1 399 106
Årets resultat		31 952	-354 774
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 451 011</b>	<b>-1 753 880</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-54 503</b>	<b>-86 454</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 945 000	6 445 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 945 000</b>	<b>6 445 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	500 000	500 000
Leverantörsskulder	Not 18	252 203	306 230
Skatteskulder	Not 19	9 334	1 174
Övriga skulder	Not 20	1 969	29 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	462 657	301 604
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 226 163</b>	<b>1 138 077</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 116 660</b>	<b>7 496 623</b>

# 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	Slutår	Antal år
Byggnader, fastigheten	Linjär	1981	37
Byggnad, fönster	Linjär	2019	30
Byggnad, fjärrvärme	Linjär	2030	40
Byggnad, balkongsrenovering	Linjär	2025	30
Standardförbättringar, ombyggnad	Linjär	2018	10
Standardförbättringar, badrum	Linjär	2039	40
Standardförbättringar, tak	Linjär	2018	5
Standardförbättringar underhållsavgasare	Linjär	2023	10
Standardförbättringar, skärmtak	Linjär	2035	20

OLV

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 298 472	3 298 472
Hyror, lokaler	32 400	32 400
Hyror, p-platser	22 700	23 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-26 400	-26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	84	-200
Rabatter	0	-200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 327 256</b>	<b>3 327 072</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	13 671	18 626
Fakturerade kostnader	900	3 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Övriga rörelseintäkter	22 931	26 327
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>37 498</b>	<b>47 953</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-862 136	-912 223
Reparationer	-79 247	-166 114
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 160	-102 560
Försäkringspremier	-43 944	-38 292
Kabel- och digital-TV	-45 733	-55 833
Återbäring från Riksbyggen	6 600	8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 663	-15 351
Obligatoriska besiktningar	-6 476	-33 625
Bevakningskostnader	-17 063	-16 824
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 250
Snö- och halkbekämpning	-6 996	-16 430
Statuskontroll	-29 770	0
Förbrukningsinventarier	-3 672	-5 315
Vatten	-172 186	-168 887
Fastighetsel	-76 596	-74 245
Uppvärmning	-541 816	-582 092
Sophantering och återvinning	-89 139	-79 224
Förvaltningsarvode drift	-384 646	-232 650
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 475 645</b>	<b>-2 497 917</b>

DLN



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-216 053	-304 512
Städ och lokalkostnader	-1 534	0
Resekostnader	0	-45
Annonsering och reklam	0	-5 916
Arvode, yrkesrevisorer	-10 938	-11 563
Övriga förvaltningskostnader	-6 884	0
Kreditupplysningar	-1 588	-2 312
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 716	-18 636
Kontorsmateriel	-12 971	-5 473
Telefon och porto	-8 722	-10 230
Tidskrifter och facklitteratur	-189	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 200	-5 200
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-5 889	-3 683
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-284 233</b>	<b>-369 120</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-64 400	-21 600
Sammanträdesarvoden	-9 900	-28 800
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 450
Sociala kostnader	-22 581	-13 351
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-96 881</b>	<b>-66 201</b>

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

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-210 356	-210 356
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-18 067
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-502 565
Avskrivningar tillkommande utgifter	-201 041	-9 448
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-411 398</b>	<b>-740 436</b>

**Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	11 520	11 520
<b>Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>11 520</b>	<b>11 520</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 040	1 103
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	86	49
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 126</b>	<b>1 152</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-70 222	-61 102
Övriga finansiella kostnader	-7 070	-7 695
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-77 292</b>	<b>-68 797</b>

DUN

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 477 235	10 477 235
Bredband	175 000	175 000
Ombyggnad, standardsförbättring	1 000 000	1 000 000
Badrum, Standardförbättring	6 941 751	6 941 751
Miljöhus	552 430	552 430
Tak, standardförbättring	94 375	94 375
Skärmtak, standardförbättring	360 993	360 993
Avgasavluftare, standardförbättring	94 480	94 480
	<b>19 696 264</b>	<b>19 696 264</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>19 696 264</b>	<b>19 696 264</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 768 275	-8 557 919
Bredband	-175 000	-175 000
Ombyggnad, standardförbättring	-1 000 000	-1 000 000
Badrum, Standardförbättringar	-3 644 424	-3 141 859
Tak, Standardförbättringar	-94 375	-94 375
Skärmtak, Standardförbättringar	-54 150	-36 083
Miljöhus	-552 430	-552 430
Avgasavluftare, Standardförbättringar	-47 240	-37 792
	<b>-14 335 894</b>	<b>-13 595 458</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-210 356	-210 356
Årets avskrivning Badrum/Standardförbättring + justering	-173 544	-502 565
Årets avskrivning Ombyggnad	0	0
Årets avskrivning Skärmtak + justering	-18 050	-18 067
Årets avskrivning Avgasavluftare/Standardförbättring	-9 448	-9 448
	<b>-411 398</b>	<b>-740 436</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 747 292</b>	<b>-14 335 894</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 948 972</b>	<b>5 360 370</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 498 604	1 708 960
Standardförbättringar Badrum, skärmtak, Avgasavluftare	3 450 368	3 651 410

OW



<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 600 000</b>	<b>34 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>29 000 000</i>	<i>23 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 600 000</i>	<i>10 800 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
240 st. garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	120 000	120 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	6 929	7 922
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>6 929</b>	<b>7 922</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	58 920	50 928
Övriga fordringar	2 472	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>61 392</b>	<b>50 928</b>

DLW

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 042	43 944
Förutbetalda driftkostnader	0	4 231
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	72 286
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 564	11 340
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 709	85 042
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>58 315</b>	<b>216 843</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 459	1 459
Bankmedel	304 015	302 974
Transaktionskonto	1 615 579	1 436 127
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 921 052</b>	<b>1 740 560</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 445 000	6 945 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 945 000</b>	<b>6 445 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,16%	2020-06-27	5 545 000,00	0,00	0,00	5 545 000,00
SWEDBANK	1,32%	2020-08-28	1 400 000,00	0,00	500 000,00	900 000,00
<b>Summa</b>			<b>6 945 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500 000,00</b>	<b>6 445 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 445 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	252 203	306 230
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>252 203</b>	<b>306 230</b>

DLN

**Not 19 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	9 334	1 174
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 334</b>	<b>1 174</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 400	1 400
Skuld sociala avgifter och skatter	569	28 755
Dubbel inbetalning av avier	0	-1 087
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 969</b>	<b>29 068</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 234	0
Upplupna räntekostnader	1 629	1 560
Upplupna elkostnader	5 424	7 360
Upplupna värmekostnader	86 035	90 271
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 500
Upplupna styrelsearvoden	64 400	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 965	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	243 107	192 880
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>462 657</b>	<b>301 604</b>

DLV

**Not 22 Ställda säkerheter****2019-12-31****2018-12-31**

Fastighetsinteckningar

14 580 000

14 580 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

0

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Helsingborg 14/5 2020

Ort och datum



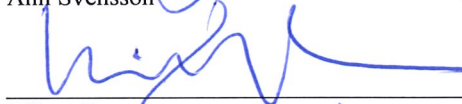
Anette Karlsson



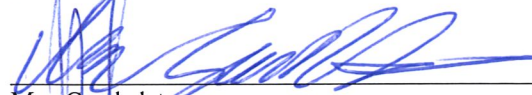
Ann Svensson



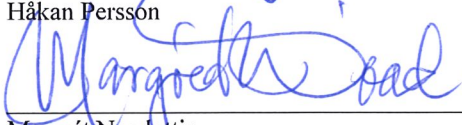
Barbro Ekman



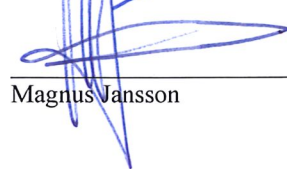
Håkan Persson



Max Gambalati



Margrét Níadottir



Magnus Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/5 2020

KPMG AB



Per Jacobsson Daniel Larsson



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Helsingborgshus 2, org. nr 743000-2159

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus 2 för år 2019.

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 december 2019 och av dess finansiella resultat för året 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Helsingborgshus 2 för år 2019 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 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 och 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg 2020 - 05-28

KPMG AB



Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

---

# 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, fastighetservice 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.



---

# 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 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Helsingborgshus nr 2 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](http://www.riksbyggen.se)

