Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

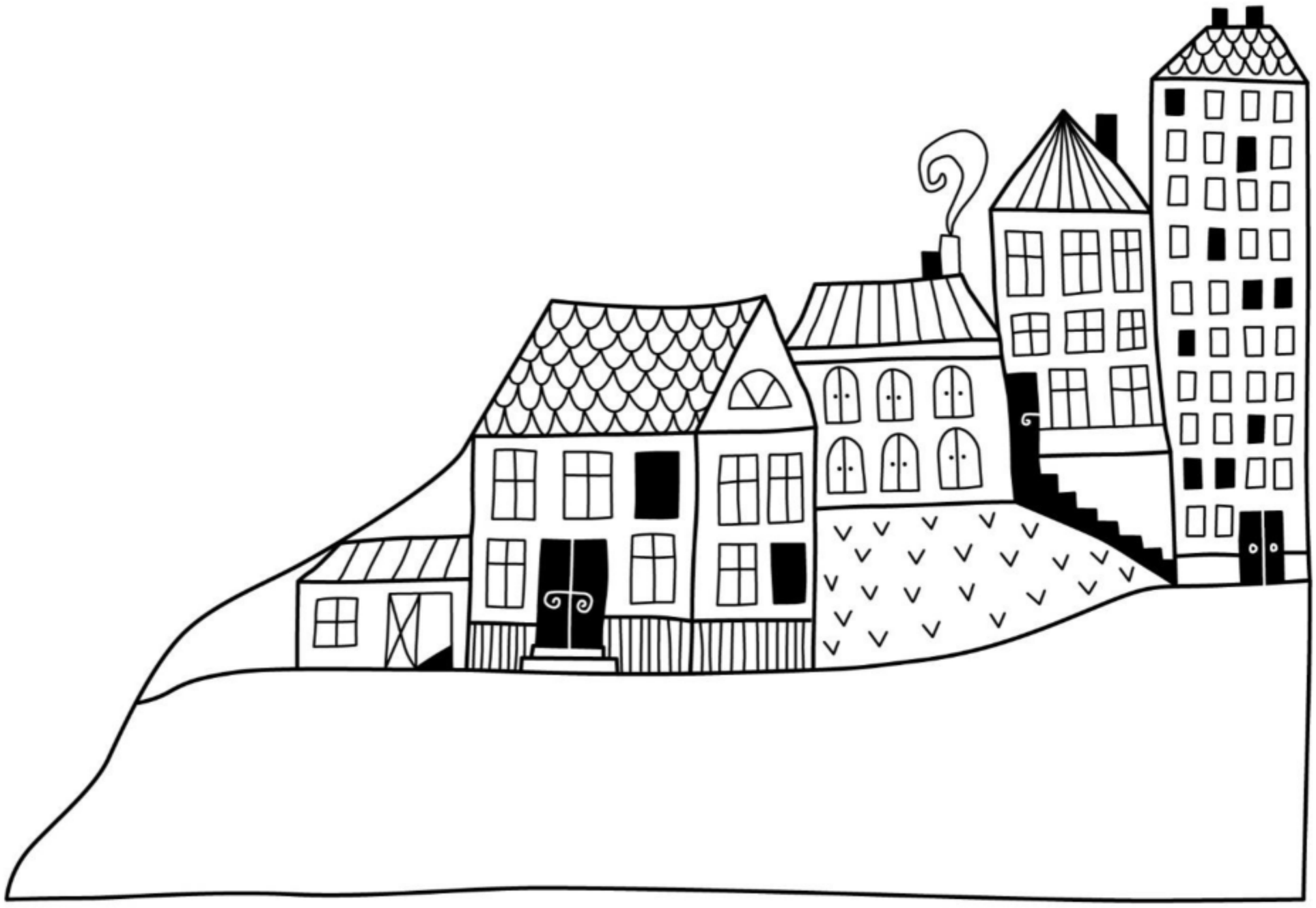
RBF Helsingborgsh 12
Org nr: 743000-2043



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 11
Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 till 2017-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-04-29. Nuvarande stadgar registrerades 2016-06-30.

Årets resultat är lägre än föregående år framförallt p.g.a. stora underhållsinvesteringar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på framförallt högre underhållskostnader. Ännu en anledning till ökningen är en engångskostnad på bredbandsavgifter från ComHem. Denna kostnad uppstod med anledning av att ComHem inte fakturerat föreningens gruppavtal för bredband. I samband med denna retroaktiva fakturering gjorde ComHem en kreditering på 100 000 kr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 001 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 013 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Adolfsberg Västra 6 och 7 samt Adolfsberg Östra 2 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 14 byggnader med 228 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1970.

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	>5rok	Summa
28	64	100	36	0	0	228

Total tomtatarea:	30 936 m²
Total bostadsarea:	16 568 m²
Varav hyresrätter:	0 m²
Total lokalarea:	205 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i intresseföreningen 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

allabrf.se

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 underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 393 tkr och planerat underhåll för 2 171 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 22 304 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 230 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Takisolering	2012/2013	Extra isolering
Lekplatser	2014/2015	
PCB-Sanering	2015/2016	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	
Staminventering	
Byte av förrådsdörrar	
Taggsystem/Elektroniskt bokningssystem	Pågående
Ytterbelysning	Pågående

Planerat underhåll

Planerat underhåll	Kommentar
Trapphus- samt fasadbelysning	
Stambyte/relining	
Termostater	
Avstängningsventiler	

allabrf.se

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Malmros	Ordförande		2018
Klas Manecke	Vice ordförande		2018
Göran Rydgren	Sekreterare		2017
Birgitta Ohrberg	Ledamot		2018
Mats Sandsjoe	Ledamot		2017
Lars-Erik Karlsson	Ledamot		2017
Kristian Kindberg	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	2017

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ljubiša Ivazović		2017
Reza Kiani		2018
Joakim Hägg	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Auktoriserad revisor
Per Ranstam	
Kerstin Jansson	Föreningsvald revisor

Valberedning	Kommentar
Ulla Berg	Sammankallande

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

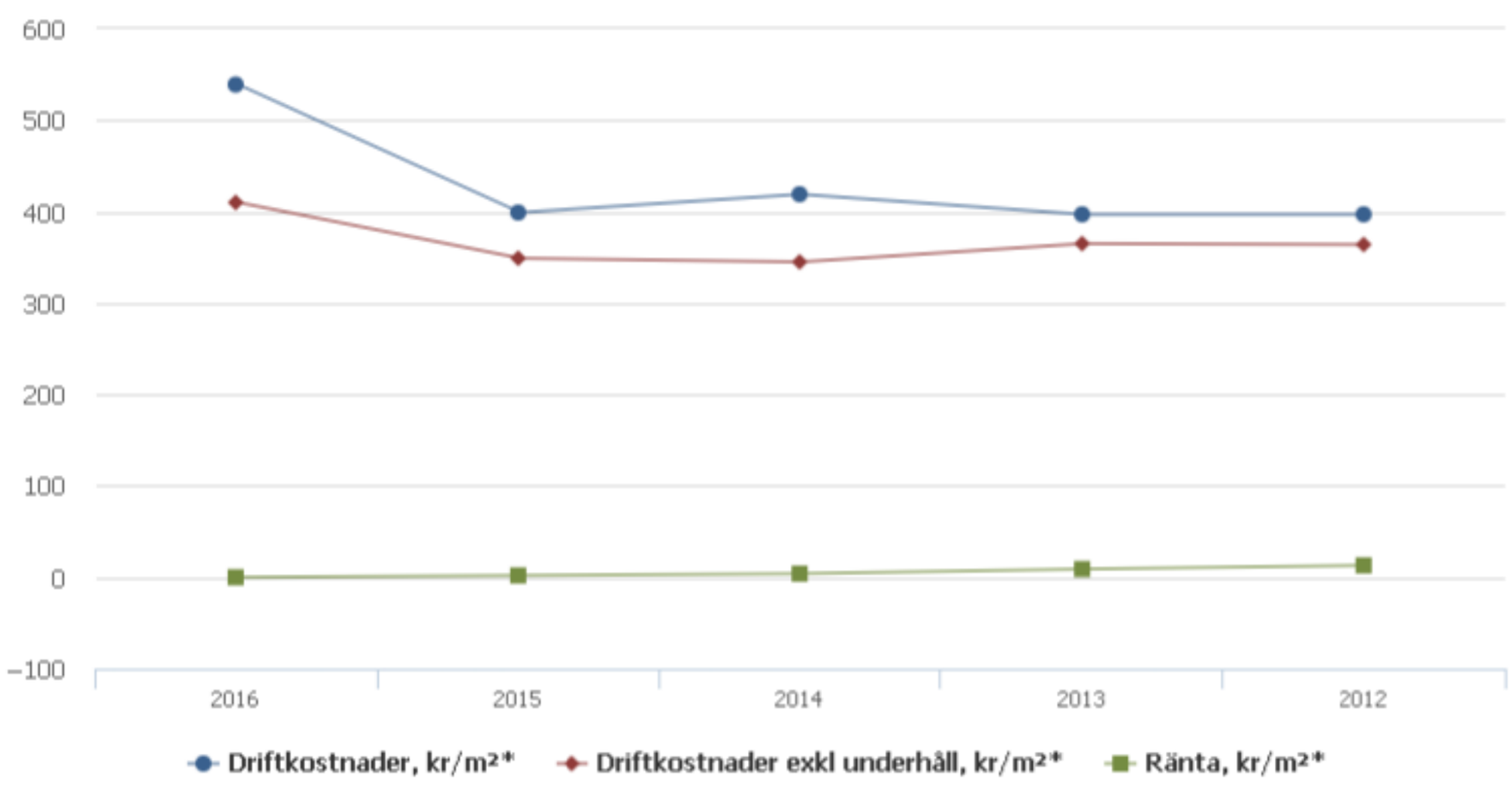
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 273 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 280 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2017-10-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 628 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st).

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	10 828	10 781	10 644	10 613	10 063
Resultat efter finansiella poster	12	2 271	1 887	2 405	1 725
Balansomslutning	35 206	34 851	36 543	35 356	34 351
Soliditet %	94	95	84	82	77
Likviditet %	1 022	1 190	1 258	1 214	1 020
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	628	626	619	613	563
Driftkostnader, kr/m²	539	399	419	397	397
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	410	349	345	365	364
Ränta, kr/m²	0	2	4	9	13
Lån, kr/m²	0	0	238	286	364

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	817 880	0	0	35 814 079	-5 770 766	2 271 077
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 271 077	-2 271 077
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 099 710	2 099 710	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						12 456
Vid årets slut	817 880	0	0	33 714 369	-1 399 979	12 456

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 499 689
Årets resultat	12 456
Årets fondavsättning enligt stadgarna	0
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 099 710
Summa	-1 387 523
Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-1 387 523

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 814 921	10 781 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 256	7 170
Summa rörelseintäkter		10 838 177	10 788 459
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 011 068	-6 689 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 041 371	-1 027 763
Personalkostnader	Not 6	-338 320	-301 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 001 180	-1 024 740
Summa rörelsekostnader		-11 391 939	-9 043 296
RÖRELSERESULTAT		-553 762	1 745 163
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	Not 8	496 064	496 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71 871	55 773
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 717	-25 923
Summa finansiella poster		566 218	525 914
Resultat efter finansiella poster		12 456	2 271 077
Resultat före skatt		12 456	2 271 077
Årets resultat		12 456	2 271 077

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 011 283	9 006 338
Inventarier och verktyg	Not 12	24 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 011 283	9 006 338
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	5 392 000	5 392 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 392 000	5 392 000
Summa anläggningstillgångar		13 403 283	14 398 338
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	10 215	600
Övriga fordringar	Not 15	53 758	79 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	390 991	339 983
Summa kortfristiga fordringar		454 904	420 183
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	21 322 540	20 032 140
Summa kassa och bank		21 322 540	20 032 140
Summa omsättningstillgångar		21 777 504	20 452 323
SUMMA TILLGÅNGAR		35 205 287	34 850 661

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		817 880	817 880
Fond för yttre underhåll		33 714 368	35 814 079
Summa bundet eget kapital		34 532 248	36 631 959
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 399 979	-5 770 766
Årets resultat		12 456	2 271 077
Summa fritt eget kapital		-1 387 523	-3 499 689
Summa eget kapital		33 144 726	33 132 270
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 18	335 452	139 437
Skatteskulder		13 625	2 909
Övriga skulder	Not 19	561 353	548 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 150 130	1 027 908
Summa kortfristiga skulder		2 060 560	1 718 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 205 287	34 850 661

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	33	2022
Tillkommande utgifter (Tilläggsisolering)	Linjär	20	2033
Inventarier (Bastu)	Linjär	10	2021
Inventarier och verktyg (Löpband)	Linjär	5	2021

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2017-08-31	2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 411 079	10 366 603
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-49 290	-49 290
Hyror, bostäder	7 200	7 200
Hyror, lokaler	36 966	40 254
Hyror, garage	322 137	315 645
Hyror, p-platser	136 555	136 280
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 562	-4 722
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-28 128	-20 633
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 826	-10 832
Elavgifter	791	784
Summa nettoomsättning	10 814 921	10 781 289

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Övriga avgifter	3 000	0
Övriga ersättningar	7 598	0
Fakturerade kostnader	2 160	7 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	84	170
Övriga rörelseintäkter	10 415	0
Summa övriga rörelseintäkter	23 256	7 170

allabrf.se

Not 4 Driftkostnader

	2017-08-31	2016-08-31
Underhåll	-2 170 716	-827 957
Reparationer	-393 211	-383 701
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-320 690	-309 974
Försäkringspremier	-148 439	-134 943
Kabel- och digital-TV	-902 082	-249 031
Återbäring från Riksbyggen	43 800	41 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 283	-8 421
Obligatoriska besiktningar	-7 500	-5 165
Bevakningskostnader	-56 847	-54 783
Snö- och halkbekämpning	-41 475	-34 475
Statuskontroll	-77 584	-74 765
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-55 530	-27 027
Fordons- och maskinkostnader	0	-4 509
Vatten	-514 493	-512 263
Fastighetsel	-342 151	-303 161
Uppvärmning	-1 795 474	-1 703 352
Sophantering och återvinning	-206 473	-202 695
Förvaltningsarvode drift	-2 018 920	-1 894 683
Summa driftkostnader	-9 011 068	-6 689 402

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-08-31	2016-08-31
Förvaltningsarvode administration	-880 298	-848 330
Övriga kostnader	0	-33 075
IT-kostnader	-1 388	-858
Arvode, yrkesrevisorer	-16 375	-12 960
Övriga förvaltningskostnader	-28 953	-51 441
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 720	0
Kontorsmateriel	-591	-4 149
Telefon och porto	-2 276	-2 965
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-182	0
Medlems- och föreningsavgifter	-14 820	-12 540
Bankkostnader	-700	0
Övriga externa kostnader	-89 068	-60 995
Summa övriga externa kostnader	-1 041 371	-1 027 763

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader

	2017-08-31	2016-08-31
Semesterlöner	-950	-541
Styrelsearvoden	-116 000	-121 764
Sammanträdesarvoden	-102 828	-110 738
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 554	-17 399
Övriga kostnadsersättningar	-5 765	-1 200
Utbildning	-8 800	-9 300
Summa personalkostnader	-270 896	-260 942
Sociala kostnader	-67 424	-40 449
	-67 424	-40 449

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-08-31	2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-879 024	-908 710
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-116 031	-116 030
Avskrivning Inventarier och verktyg	-6 125	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 001 180	-1 024 740

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	2017-08-31	2016-08-31
Utdelning på aktier och andelar i intresseföretag	496 064	496 064
Summa resultat från andelar i intresseföretag	496 064	496 064

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	71 662	53 243
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45	2 096
Övriga ränteintäkter	164	435
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71 871	55 773

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-08-31	2016-08-31
Övriga räntekostnader	-388	-21 099
Övriga finansiella kostnader	-1 328	-4 825
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 717	-25 923

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	30 290 353	30 290 353
Byggnadsinventarier	788 906	788 906
Mark	3 333 350	3 333 350
Tillkommande utgifter	1 838 423	1 838 423
Summa	36 251 032	36 251 032
Avyttringar och utrangeringar		
Summa anskaffningsvärden	36 251 032	36 251 032

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-25 895 235	-24 986 525
Byggnadsinventarier	-788 906	-788 906
Tillkommande utgifter	-560 553	-444 523
Summa	- 27 244 694	- 26 219 954
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-879 024	-908 710
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-116 031	-116 030
Summa	- 995 055	- 1 024 740
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 28 239 749	-27 244 694
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 011 283	9 006 338
Varav		
Byggnader	3 516 094	4 395 118
Mark	3 333 350	3 333 350
Tillkommande utgifter	1 161 839	1 277 870

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	95 168	95 168
Summa	95 168	95 168
Årets anskaffningar	30 625	0
Summa	125 793	95 168
Summa anskaffningsvärden	125 793	95 168

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-95 168	-95168
Årets avskrivningar	-6 125	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-101 293	-95 168
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 500	0
Varav		
Inventarier och verktyg	24 500	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-08-31	2016-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-5 392 000	-5 392 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-5 392 000	-5 392 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 915	0
Kundfordringar	300	600
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 215	600

Not 15 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	0	26 006
Skattekonto	53 758	53 594
Summa övriga fordringar	53 758	79 600

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	47 605	29 526
Förutbetalda försäkringspremier	51 365	45 708
Förutbetalt förvaltningsarvode	254 168	243 996
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 853	20 753
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	390 991	339 983

allabrf.se

Not 17 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	10 000	3 523
Bankmedel	18 765 086	14 211 502
Transaktionskonto	2 547 454	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	5 817 115
Summa kassa och bank	21 322 540	20 032 140

Not 18 Leverantörskulder

	2017-08-31	2016-08-31
Leverantörskulder	335 452	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	139 437
Summa leverantörskulder	335 452	139 437

Not 19 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	557 419	533 300
Skuld sociala avgifter och skatter	1 714	8 021
Avräkning hyror och avgifter	2 220	0
Summa övriga skulder	561 353	541 320

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna löner	-924	0
Upplupna styrelsearvoden	260 776	197 717
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 032
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	890 278	829 977
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 150 130	1 034 725

Not 21 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	32 030 000	32 030 000

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 20171026

Ort och datum

Lars Malmros

Klas Manecke

Göran Rydgren

Birgitta Ohrberg

Mats Sandsjoe

Kristian Kindberg

Lars-Erik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 November 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Per Ranstam
Auktoriserad revisor

Kerstin Jansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborghus 12

Org nr 743000-2043

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborghus 12 för räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2017 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 64 för räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö 2 November 2017

Per Ranstam
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kerstin Jansson
Föreningsvald revisor

allabrf.se

allabrf.se

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 obegränsadtid. 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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.
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

allabrf.se
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 skuldtyngd 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.

allabrf.se
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.

Styrelsens ord

Styrelsen fortsätter framgångsrikt med arbetet med att uppnå en jämn arbetsfördelning där var och en har sin roll och är delaktig i styrelsens och föreningens verksamhet.

Föreningslokalen fortsätter att vara frekvent besökt av medlemmar på torsdagskvällarna, då allehanda föreningsfrågor har lösts för medlemmarna.

Arbetet med att fräscha upp och förbättra våra utemiljöer med ny energisnålare LED-belysning, renoverade pergolor och underhåll av tvättstugor har fortsatt.

Förra höstens statuskontroll av samtliga lägenheter har avslutats. Tyvärr utdraget i tid då medlemmar inte respekterar att lämna fullmakter eller vara hemma på avtalade tider.

Inventering och uppmätning av förråd och lokaler har avslutats, varpå avgifterna har likställts.

Förrådsdörrarna har bytts efter PCB-sanering.

Ellås med taggar till portar och soprum, samt Aptus elektroniskt bokningssystem till tvättstugor är under montage.

Styrelsen har under året deltagit i anordnade kurser.

Föreningen har på grund av bristande respekt för gällande regler för besöksparkeringarna ändrat till att de är betalplatser. Ändringen har skett utan kostnader. QPark sköter bevakningen.

Verksamhetsberättelse 12-ans Fritidsklubb

Fritidsklubbens utbud har även i år varit stort, med bingo eller canasta på måndagar.
Föreläsning/Musikunderhållning sammanlagt 6 gånger under höst och vår. Matlagning en gång i månaden. Årets julfest med underhållning och julklappsutdelning den 3 december.

Vårtura över sundet den 12 maj med avslut i föreningslokalen. Bussutfärd den 26 augusti gick till Bjärehalvön.
Lunch intogs på Bjäre Golfklubb. Färden gick vidare till Bäckdalens Handelsträdgård och Kajs Fisk och Rökeri.
Dagen avslutades med fika på Café Killeröd. Boule har spelats under juni och juli som avslutats med korvgrillning.



allabrf.se

allabrf.se

RBF Helsingborgsh 12

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgsh 12 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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