

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Helsingborgshus nr 7  
Org nr: 743000-2126





---

# Innehållsförteckning

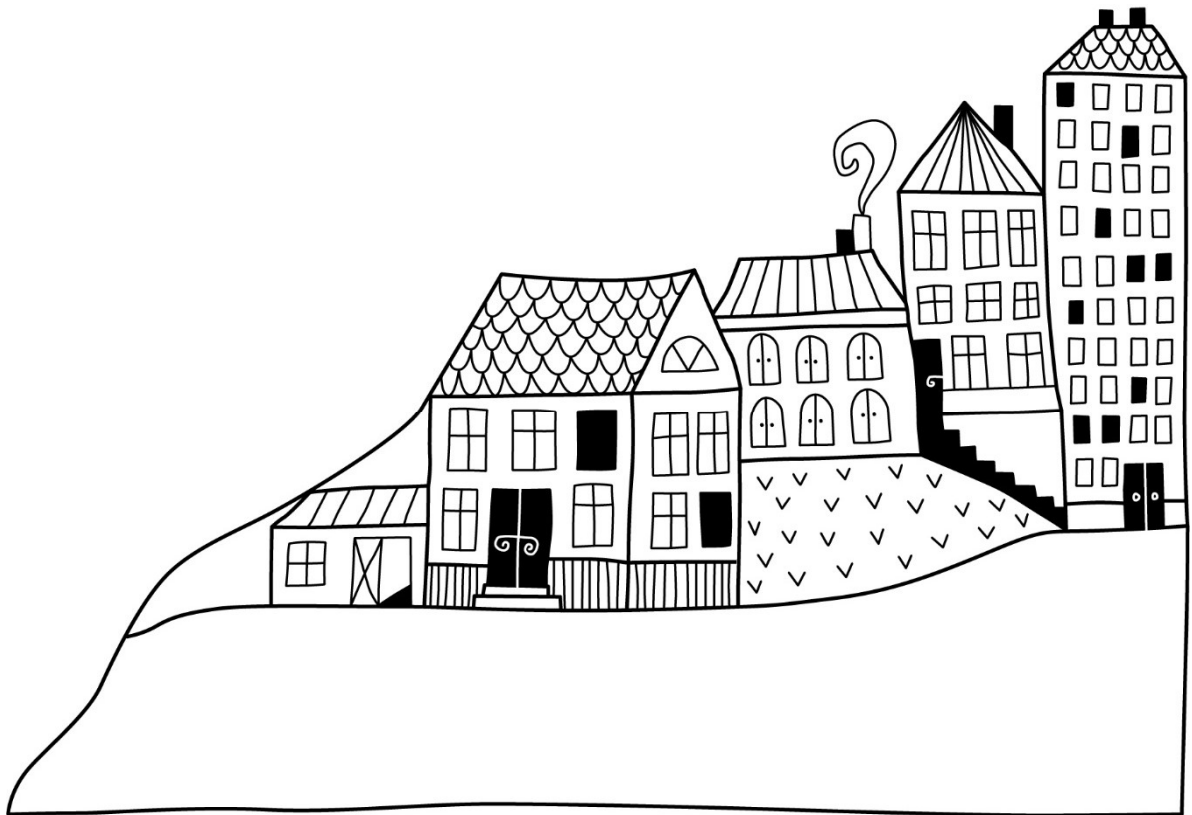
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-06-29. Nuvarande stadgar registrerades 2017-09-25.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev högre än föregående år framförallt pga. lägre driftkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 295% till 33%. Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 295 % till 450 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 894 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 049 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 229 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Havsörnen 1,2 och 3 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 167 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Högastensgatan 1-13, Rååvägen 113-121 och Holger Danskes Gata 2-16 på Råå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	46
3 rum och kök	63
4 rum och kök	36
5 rum och kök	7
<b>Summa</b>	<b>167</b>

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Varmgarage	14
Kallgarage	20
p-platser	54
MC-platser	6
Cykelboxar	11
Lokal/förråd	30
Säkerhetsförråd	6
Mangelrum	3

Total tomtarea 14 786 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 10 895 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 730 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 136 482 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 136 482 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 1,92 % av föreningens nettoomsättning.

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. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Samordnad låneupphandling
HSB	Fastighetsservice
HSB	Service värme- och ventilationsanläggning
HSB	Datoriserad driftövervakning
HSB	Teknisk förvaltning
HSB	Tvättmaskinservice
HSB	Fastighetsutveckling
Aimopark	Parkeringsbevakning
Öresundskraft	Elleverans
Telia	Fiberinstallation och Triple-Play

**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 350 tkr inget planerat underhåll för 2020. 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. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2396 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Stambyte	2004
Termostatventilbyte	2012
Miljöombyggnadsarbeten	2012
Fiberinstallation	2016
Garageportar	2016
LED	2017
Målningsarbete & VA-spolning	2018
Bostäder-installation brandvarnare	2019
Installationer-byte ytterbelysning garage	2019
Huskropp utvändigt- tvättstugedörr	2019
Markytor-planteringsarbete	2019
Garage och p-platser- Garagetak	2019

**Planerat underhåll**

	År
Rensning och injustering av ventilation (OVK)	2021
Byte dagvatten- resp. spillvattenledningar mark	2021

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>
Nella Mijatovic	Ordförande	2021
Susanne Hindemith	Vice ordförande	2021
Carina Persson	Ledamot Riksbyggen	2021
Susanne Petersson	Ordförande	Avgick 2020-10
Therese Rosendahl	Ledamot	Avgick 2020-10
Peter Fritzon	Vice ordförande	Avgick 2020-10

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kristina Jönsson	Suppleant	2022
Marie Hansson Levin	Suppleant	2021
Mohammed Abdulrahman	Riksbyggen	2021
Ingemar Thure	Suppleant	Avgick 2020-10

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Robert Hellqvist	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Niclas Josefsson	2021

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. På grund av rådande pandemi uteblev andelsutdelning från Riksbyggen 2020.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 204 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 203 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

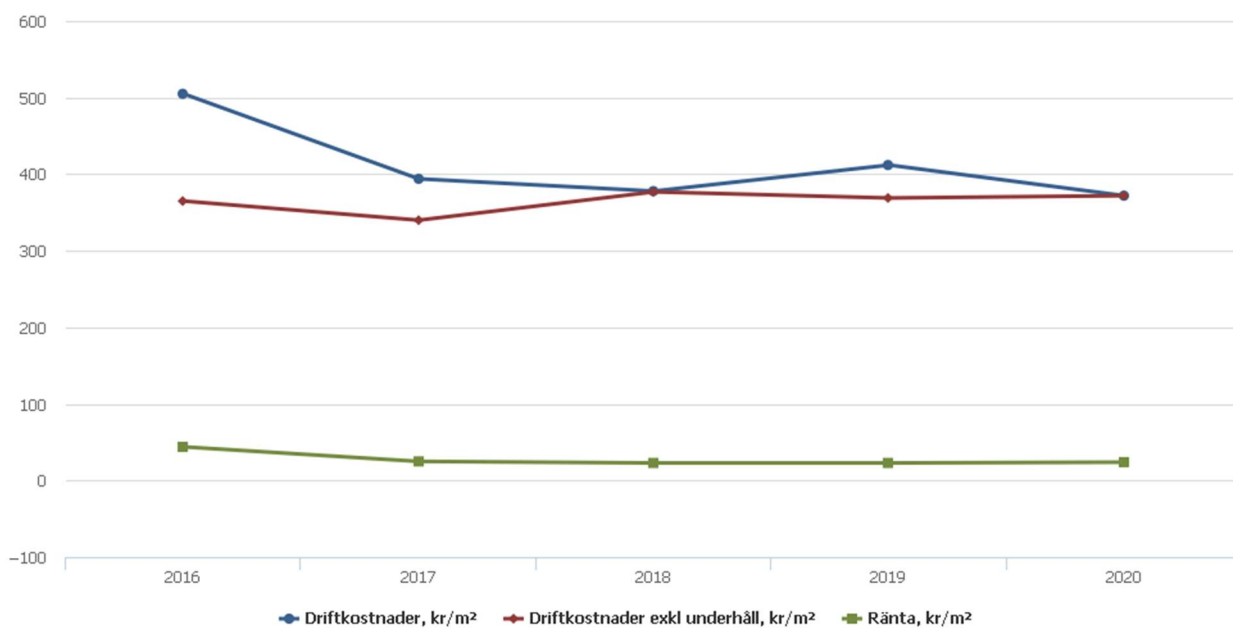
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 653 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 422	7 287	7 180	7 136	6 896
Resultat efter finansiella poster	1 155	1 059	773	770	-840
Resultat exklusive avskrivningar	2 049	1 911	1 604	1 609	75
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-347	685	539	544	-925
Balansomslutning	37 973	37 457	36 553	37 763	37 643
Soliditet %	39	36	34	31	29
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	653	640	628	628	610
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	372	413	377	394	505
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	372	369	377	340	365
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	24	25	25	25	44
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 176	971	908	876	819
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 900	1 929	1 954	2 135	2 163



**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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	595 319	0	0	11 283 956	563 926	1 058 961
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 058 961	-1 058 961
Reservering underhållsfond				2 396 000	-2 396 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						1 155 228
<b>Vid årets slut</b>	<b>595 319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 679 956</b>	<b>-773 113</b>	<b>1 155 228</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 622 887
Årets resultat	1 155 228
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 396 000
<b>Summa</b>	<b>382 116</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **382 116**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 421 555	7 287 499
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 990	107 877
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 500 545</b>	<b>7 395 376</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 323 617	-4 795 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-672 227	-677 439
Personalkostnader	Not 6	-161 894	-222 333
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-893 551	-851 635
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 051 290</b>	<b>-6 546 475</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 449 256</b>	<b>848 901</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	498 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 463	36
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-298 491	-288 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-294 027</b>	<b>210 060</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 155 228</b>	<b>1 058 961</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 155 228</b>	<b>1 058 961</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	25 240 924	26 071 601
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	670 667	733 542
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		9 000	9 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 920 591</b>	<b>26 814 142</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	5 191 000	5 191 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 191 000</b>	<b>5 191 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 111 591</b>	<b>32 005 142</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 378	63 567
Övriga fordringar	Not 15	41 764	41 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	163 072	383 379
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>209 214</b>	<b>488 710</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	6 652 610	4 963 608
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 652 610</b>	<b>4 963 608</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 861 824</b>	<b>5 452 319</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 973 415</b>	<b>37 457 461</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		595 319	595 319
Fond för yttre underhåll		13 679 956	11 283 956
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 275 275</b>	<b>11 879 275</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-773 113	563 926
Årets resultat		1 155 228	1 058 961
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>382 116</b>	<b>1 622 887</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 657 390</b>	<b>13 502 162</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 500 000	22 105 477
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 500 000</b>	<b>22 105 477</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 605 477	314 884
Leverantörsskulder	Not 19	265 024	543 116
Skatteskulder	Not 20	17 723	9 039
Övriga skulder	Not 21	124 998	157 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	802 803	825 277
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 816 025</b>	<b>1 849 822</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>37 973 415</b>	<b>37 457 461</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	Antal år
Byggnader	Linjär	105
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	12

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 117 548	6 978 036
Hyror, lokaler	142 552	141 728
Hyror, garage	135 840	136 025
Hyror, p-platser	40 560	40 560
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 656	-8 655
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-289	-195
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 421 555</b>	<b>7 287 499</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	47 161	28 708
Fakturerade kostnader	6 740	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	67
Övriga rörelseintäkter	25 089	78 922
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>78 990</b>	<b>107 877</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-510 205
Reparationer	-349 918	-235 757
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-271 258	-254 779
Försäkringspremier	-131 095	-127 903
Kabel- och digital-TV	-459 459	-579 954
Återbäring från Riksbyggen	0	21 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 243	-14 849
Serviceavtal	-25 794	0
Obligatoriska besiktningar	-4 645	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 064	-35 484
Snö- och halkbekämpning	0	-23 557
Förbrukningsinventarier	-23 776	-36 835
Vatten	-349 087	-333 314
Fastighetsel	-240 588	-227 178
Uppvärmning	-1 012 009	-1 112 549
Sophantering och återvinning	-137 035	-128 930
Förvaltningsarvode drift	-1 285 645	-1 194 774
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 323 617</b>	<b>-4 795 068</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-500 216	-498 751
Resekostnader	0	-522
Annonsering och reklam	0	-700
IT-kostnader	-8 283	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 625	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	0	-9 396
Kreditupplysningar	-2 656	-8 675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-51 390	-27 432
Kontorsmateriel	-15 708	-20 653
Telefon och porto	-20 184	-22 874
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9 812	0
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-10 855	-10 855
Köpta tjänster	-7 343	-38 468
Konsultarvoden	-1 538	0
Bankkostnader	-1 602	-2 077
Övriga externa kostnader	-28 564	-23 462
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-672 227</b>	<b>-677 439</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-24 353	-38 534
Sammanträdesarvoden	-87 853	-115 564
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 750	-13 103
Övriga kostnadsersättningar	-6 150	-4 446
Övriga personalkostnader	-300	-2 100
Sociala kostnader	-36 488	-48 586
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-161 894</b>	<b>-222 333</b>

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

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-54 827	-54 827
Avskrivningar tillkommande utgifter	-775 850	-775 850
Avskrivning Maskiner och inventarier	-62 875	-20 958
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-893 551</b>	<b>-851 635</b>

Andra långfristiga värdepappersinnehav

**Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	0	498 336
<b>Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>0</b>	<b>498 336</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 463	36
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 463</b>	<b>36</b>



**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-275 992	-263 235
Övriga finansiella kostnader	-22 499	-25 078
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-298 491</b>	<b>-288 313</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 931 853	5 931 853
Mark	1 455 000	1 455 000
Standardförbättringar	47 463 120	47 463 120
	<b>54 849 973</b>	<b>54 849 973</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>54 849 973</b>	<b>54 849 973</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 568 959	-3 514 132
Standardförbättringar	-25 209 414	-24 433 564
	<b>-28 778 373</b>	<b>-27 947 696</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-54 827	-54 827
Årets avskrivning standardförbättringar	-775 850	-775 850
	<b>-830 677</b>	<b>-830 677</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-29 609 050</b>	<b>-28 778 373</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>25 240 924</b>	<b>26 071 601</b>

**Varav**

Byggnader	2 308 067	2 362 894
Mark	1 455 000	1 455 000
Standardförbättringar	21 477 857	22 253 707

**Taxeringsvärden**

Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	2 482 000	2 482 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>136 482 000</b>	<b>136 482 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>85 985 000</i>	<i>85 985 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>50 497 000</i>	<i>50 497 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	855 735	101 235
Installationer	343 451	343 451
	<b>1 199 186</b>	<b>444 686</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 199 186</b>	<b>444 686</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-122 193	-101 234
Installationer	-343 451	-343 451
	<b>-465 644</b>	<b>-444 685</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-62 875	-20 958
	<b>-62 875</b>	<b>-20 958</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-185 068	-122 193
Installationer	-343 451	-343 451
	<b>-528 519</b>	<b>-465 644</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>670 667</b>	<b>733 542</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	670 667	733 542
Installationer	0	0

## Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
10 382 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	5 191 000	5 191 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>5 191 000</b>	<b>5 191 000</b>

## Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 878	60 126
Kundfordringar	500	3 441
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 378</b>	<b>63 567</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	41 764	41 764
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>41 764</b>	<b>41 764</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	150 107	131 095
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	125 054
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	115 126
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 496	1 496
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 469	10 608
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>163 072</b>	<b>383 379</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Handkassa	0	1 344
Transaktionskonto	6 652 610	4 962 264
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 652 610</b>	<b>4 963 608</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inteckningslån	22 105 477	22 420 361
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 605 477	-314 884
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 500 000</b>	<b>22 105 477</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,929%	2022-02-25	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	0,929%	2022-02-25	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	0,956%	2022-02-25	5 420 361,00	0,00	314 884,00	5 105 477,00
SWEDBANK	1,32%	2022-02-25	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
SWEDBANK	1,10%	2026-06-17	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>22 420 361,00</b>	<b>0,00</b>	<b>314 884,00</b>	<b>22 105 477,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera/omförhandla 19 605 477 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Leverantörsskulder	118 966	543 116
Ej reskontraförda leverantörsskulder	146 058	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>265 024</b>	<b>543 116</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skatteskulder	17 723	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	254 779
Debiterad preliminärskatt	0	-245 740
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>17 723</b>	<b>9 039</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	52 884	52 884
Mottagna depositioner	9 942	9 942
Skuld för moms	21 690	23 967
Skuld sociala avgifter och skatter	32 330	70 233
Avräkning hyror och avgifter	0	480
Clearing	8 152	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>124 998</b>	<b>157 506</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	2 067	2 293
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	34 801
Upplupna elkostnader	22 634	21 075
Upplupna värmekostnader	167 809	168 872
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 494
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	610 293	595 742
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>802 803</b>	<b>825 277</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	32 150 521	32 150 521
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		

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

**Styrelsens underskrifter**

Digitala underskrifter

# Verifikat

Transaktion 09222115557446938752

## Dokument

Årsredovisning 2020 Helsingborgshus nr 7  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2021-05-17 13:27:55 CEST (+0200) av  
Riksbyggen (R)  
Färdigställt 2021-05-18 20:04:18 CEST (+0200)

## Initierare

Riksbyggen (R)  
Riksbyggen  
Org. nr 702001-7781  
noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

Mohammed Abdulrahman (MA)  
RBF Helsingborgshus nr 7 (Suppleant ersätter Ledamot)  
Mohammed.Abdulrahman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MOHAMMED ABDULRAHMAN"  
Signerade 2021-05-17 13:42:40 CEST (+0200)

Per Jacobsson (PJ)  
RBF Helsingborgshus nr 7 (Auktoriserad revisor)  
per.jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Åke Henning Jakobsson"  
Signerade 2021-05-18 20:04:18 CEST (+0200)

Nella Mijatovic (NM)  
RBF Helsingborgshus nr 7 (Ledamot)  
nellamijatovic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NELLA MIJATOVIC"  
Signerade 2021-05-17 13:56:33 CEST (+0200)

Kristina Jönsson (KJ)  
RBF Helsingborgshus nr 7 (Suppleant ersätter Ledamot)  
kristina.jonsson6@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KRISTINA JÖNSSON"  
Signerade 2021-05-17 19:49:30 CEST (+0200)

Susanne Hindemith (SH)

Marie Levin (ML)



# Verifikat

Transaktion 09222115557446938752

RBF Helsingborgshus nr 7 (Ledamot)  
*Susanne.hindemith66@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Susanne Miriam Haddouche Hindemith"  
Signerade 2021-05-17 14:09:41 CEST (+0200)*

RBF Helsingborgshus nr 7 (Suppleant ersätter Ledamot)  
*levinmia@hotmail.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE HANSSON LEVIN"  
Signerade 2021-05-17 14:20:20 CEST (+0200)*

Robert Hellqvist (RH)  
RBF Helsingborgshus nr 7 (Förtroendevald revisor)  
*robert@mumuform.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBERT HELLQVIST"  
Signerade 2021-05-18 08:11:41 CEST (+0200)*

Carina Persson (CP)  
RBF Helsingborgshus nr 7 (Ledamot Riksbyggen )  
*carina.persson@riksbyggen.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARINA PERSSON"  
Signerade 2021-05-18 07:57:20 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Helsingborgshus 7, org. nr 743000-2126

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Helsingborgshus 7 för år 2020.

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 2020 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 god revisionsd i Sverige. Revisorenas 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 revisorsd 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 utvärderar, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 BRF Helsingborgshus 7 för år 2020 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelse 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

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jakobsson

D7718E9358564A8...  
Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

Robert Hellqvist

1BC88FACAB2E48C...  
Robert Hellqvist

Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtynad 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 7

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Helsingborgshus nr 7 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)

