
Årsredovisning

RBF HELSINGBORGSHUS 49
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 716407-3509

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Dagordning enligt § 22 i Bostadsrättsföreningen Helsingborgshus nr 49 stadgar

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorsuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - Styrelsens förslag till antagande av Riksbyggens nya stadgar. Utdelad med kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

*Beloppen i årsredovisningen anges i tusentals
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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Jätten 2 i Helsingborg. På fastigheten finns 6 byggnader med 53 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Västergårdsgatan 29-63 i Helsingborg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
-	20	18	15	-	-

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	26	26

Total tomtarea:	10 886 m ²
Total bostadsarea:	4 748 m ²
Total lokalarea:	390 m ²

Årets taxeringsvärde	40 746 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 094 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Riksbyggens kontor i Helsingborg 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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Kone AB	Hisservice
Örsundskraft	Elförsörjning
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-02-16 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Jessica Håkansson	Ordförande	Stämman
Amer Farhat	Vice ordförande	Stämman
Madeleine Nilsson	Sekreterare	Stämman
Generose Micheline Ntezimana	Ledamot	Stämman
Kristian Kindberg	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Emina Mlivic	Stämman
Pia Svensson	Stämman
Christel Odervall	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Kamyab Ghaznavi	Föreningsvald revisor	Stämman
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		Stämman
Huvudansvarig Madeleine Heby	Auktoriserad revisor	

Valberedning

Hans Lindberg	Stämman
Marwan Iskander	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 836 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 141 tkr och planerat underhåll för 146 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 234 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 823tkr (173 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr (169 kr/m²) med hänsyn tagen till behållningen i underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2015-2016	
Ventilation	2015-2016	
Installationer, lås	2015-2016	
Fönster	2015-2016	
Underhåll enligt avtal	2015-2016	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Utgifter för materialinköp	29
Bostäder	21
Lokaler	8
Gemensamma utrymmen	30
Installationer	44
Huskropp utvändigt	15

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongreovering	2020	
Takreovering	2016-2017	

Årets resultat är bättre tack vare lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre uppvärmningskostnader. Räntekostnaderna har minskat p g a lägre rörlig ränta och extraamortering.

Årets resultat jämfört med budget är högre beroende på lägre räntekostnader och underhållskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 800% till 527%.

I resultatet ingår avskrivningar med 522 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 230 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

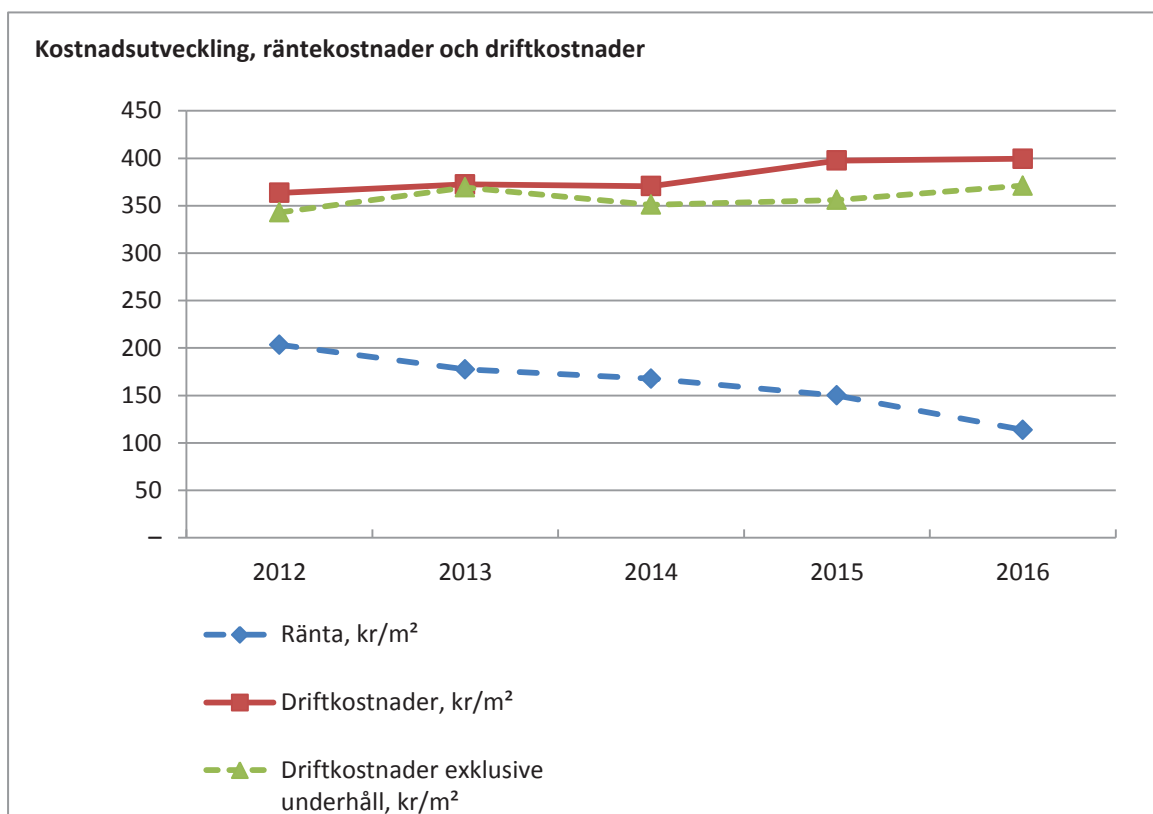
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 063	4 062	4 063	4 062	4 053
Årets resultat	707	524	536	336	432
Resultat exklusive avskrivningar	1 230	1 046	1 058	858	954
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	430	246	258	58	404
Balansomslutning	33 990	34 040	34 126	33 663	33 870
Soliditet	20%	18%	16%	15%	14%
Likviditet	527%	800%	655%	454%	400%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	836	836	836	836	836
Driftkostnader, kr/m²	399	398	371	372	363
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	371	356	351	369	343
Ränta, kr/m²	114	150	168	177	203
Underhållsfond, kr/m²	634	506	392	256	104
Lån, kr/m²	5 210	5 355	5 470	5 488	5 595

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (tkr)

Balanserat resultat	-2 098
Årets resultat före fondförändring	707
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	146
Summa underskott	<u>-2 045</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-2 045
----------------------------	--------

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 063	4 062
Övriga rörelseintäkter	2	79	79
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 142	4 141
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 2 052	- 2 043
Övriga externa kostnader	4	- 234	- 229
Personalkostnader	5	- 64	- 75
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 522	- 522
Summa rörelsekostnader		- 2 873	- 2 868
Rörelseresultat		1 270	1 272
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	7	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 584	- 770
Summa finansiella poster		- 562	- 749
Resultat efter finansiella poster		707	524
Årets resultat		707	524

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	30 240	30 762
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>30 240</u>	<u>30 762</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	80	20
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>80</u>	<u>20</u>
Summa anläggningstillgångar		30 320	30 782
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6	0
Övriga fordringar	12	132	144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	113	108
Summa kortfristiga fordringar		<u>251</u>	<u>252</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	500
Summa kortfristiga placeringar		<u>–</u>	<u>500</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	3 420	2 505
Summa kassa och bank		<u>3 420</u>	<u>2 505</u>
Summa omsättningstillgångar		3 670	3 257
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 990</u>	<u>34 040</u>

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 612	5 612
Underhållsfond		3 256	2 602
Summa bundet eget kapital		<u>8 868</u>	<u>8 214</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 2 752	- 2 622
Årets resultat		707	524
Summa fritt eget kapital		<u>- 2 045</u>	<u>- 2 098</u>
Summa eget kapital		<u>6 823</u>	<u>6 116</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	26 470	27 516
Summa långfristiga skulder		<u>26 470</u>	<u>27 516</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	298	–
Leverantörsskulder		42	52
Övriga skulder		26	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	330	329
Summa kortfristiga skulder		<u>697</u>	<u>407</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 990</u>	<u>34 040</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		34 082	34 082
Summa ställda säkerheter		<u>34 082</u>	<u>34 082</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 20 629 251 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2090
Standardförbättringar, fönsterbyte	Linjär	30	2040

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i tkr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 968	3 968
Hyrer, garage	78	77
Hyrer, p-platser	17	17
	<u>4 063</u>	<u>4 062</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	16	9
Inkassointäkter	2	3
Övriga rörelseintäkter	61	67
	<u>79</u>	<u>79</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	141	120
Underhåll	146	213
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	152	142
Försäkringspremier	38	38
Kabel- och digital-TV	68	68
Fastighetsskötsel	547	532
Energi och funktionskontroll	16	16
Återbäring från Riksbyggen	- 12	- 13
Systematiskt brandskyddsarbete	12	8
Obligatoriska besiktningar ventilationer och hiss	53	48
Tvättservice	18	18
Snö- och halkbekämpning	28	20
Statuskontroll	20	12
Materiel, skötsel och städning	-	7
Förbrukningsmateriel	-	3
Vatten	151	164
El	142	149
Uppvärmning	446	428
Sophantering och återvinning	87	70
	<u>2 052</u>	<u>2 043</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	208	204
Annonsering	4	7
Juridiska kostnader	4	5
Arvode, yrkesrevisorer	9	9
Möteskostnader	3	-
Kreditupplysningar	1	1
Kontorsmateriel	-	0

	2016-08-31	2015-08-31
Medlems- och föreningsavgifter	3	3
Bankkostnader	–	1
Övriga externa kostnader	4	–
	234	229

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	23	27
Sammanträdesarvoden	25	31
Föreningsvald revisor	1	–
Utbildning, förtroendevalda	–	1
Summa	49	58
Sociala kostnader	14	16
	64	75

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	500	500
Standardförbättringar	22	22
	522	522

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag

Utdelning på aktier och andelar i Intresseföreningen	7	2
	7	2

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	13	17
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	1
Övriga ränteintäkter	–	2
	14	20

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	556	743
Övriga finansiella kostnader	28	27
	584	770

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	50 021	50 021
Mark	2 154	2 154
Standardförbättringar	660	660
	<u>52 835</u>	<u>52 835</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 21 950	- 21 450
Standardförbättringar	- 122	- 100
	<u>- 22 072</u>	<u>- 21 550</u>

Årets avskrivning byggnader

- 500 - 500

Årets avskrivning standardförbättringar

- 22 - 22

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 22 595 - 22 072

Restvärde enligt plan vid årets slut

30 240 30 762

Varav

Byggnader	27 570	28 070
Mark	2 154	2 154
Standardförbättringar	494	538

Taxeringsvärden

bostäder

40 392 37 711

lokaler

354 383

Totalt taxeringsvärde

40 746 38 094

varav byggnader

29 612 27 645

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i Intresseföreningen

80	20
<u>80</u>	<u>20</u>

Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt

97 42

Skattekonto

35 101

132 144**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter

8 7

Förutbetalda försäkringspremier

13 11

Förutbetalt förvaltningsarvode

63 70

Förutbetald kabel-tv-avgift

6 6

Övriga förutbetalda driftkostnader

14 14

Övriga periodiserade kostnader

8 -

113 108

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	500
	–	500

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	2 211	2 000
Handkassa	11	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 197	505
	3 420	2 505

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 612	2 602	- 2 622	524
Disposition enl. årsstämmobeslut			524	- 524
Reservering underhållsfond		800	- 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 146	146	
Årets resultat				707
Vid årets slut	5 612	3 256	- 2 752	707

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 707 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 53 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	26 768	27 516
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 298	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	26 470	27 516

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	2,74%	2017-01-13	5 255		100	5 155
SBAB BANK AB	2,88%	2016-10-12	8 818			8 818
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,60%	2017-08-20	8 000			8 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,48%		5 444		648	4 795
			27 516		748	26 768

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 298 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 298 tkr årligen.

2016-08-31

2015-08-31

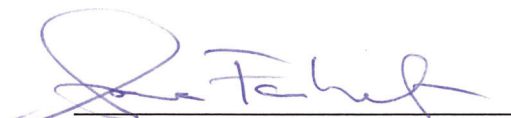
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3	–
Upplupna elkostnader	10	11
Upplupna värmekostnader	10	9
Upplupna kostnader för renhållning	–	4
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	308	304
	<u>330</u>	<u>329</u>

Helsingborg 2016-10-18



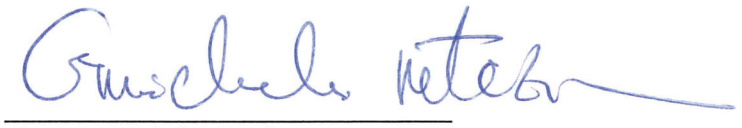
 Jessica Håkansson



 Amer Farhat



 Madeleine Nilsson




 Generose Micheline Ntezimana

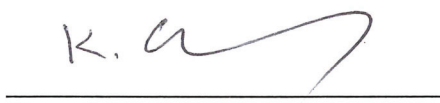


 Kristian Kindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/10-16



 Madeleine Heby
 Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB
 Auktoriserad revisor



 Kamyab Ghaznavi
 Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborg nr 49

Org nr 716407-3509

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborg nr 49 för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

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 2016 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 Helsingborg nr 49 för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

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 revisions-sed 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.

Helsingborg 27 oktober 2016



Madeleine Heby
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kamyab Ghaznavi
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF HELSINGBORGS H 49

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF HELSINGBORGSHUS
49 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se