

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Helsingborgshus 2
Org nr: 743000-2159



Dagordning ordinarie föreningsstämma 20190523

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i 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 suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - a. IngaAv medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - b. Inga

t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



RBF Helsingborgsh 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Helsingborgsh 2 i samarbete med
Riksbyggen

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

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

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



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.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

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 1942-11-30.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år på grund av högre underhålls- och reparationkostnader.

Räntekostnaderna har minskat tack vare förhandlingsavtalet vi har med banken som gäller för alla Riksbyggens Bostadsrättsföreningar i Helsingborg.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 204 % till 177 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 740 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 386 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vinbäret 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 80 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Malmögatan 4 A-E och Handelsmansgatan 1 A-E i Helsingborg.

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

Lägenhetsfördelning						
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
40	24	16	0	0	0	80
Dessutom tillkommer:						
Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser			
0	0	0	19			

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

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.

Total boarea	3 920 m ²
Total förrådsarea	134 m ²
Total tomtarea	4 242 m ²

Årets taxeringsvärde	34 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 000 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal:

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 166 114 och planerat underhåll för 912 223. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 627 tkr.

EW

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Byte armaturer	2016
Målning	2016
Underhåll Markytor	2016
Huskropp utvändigt, tillkommande arbeten	
Dörrar/Portar/Entré	2017
Markytor trädgårdsplantering	2017

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Installationer av fjärrvärmepåväxlare och taggar	401 788 kr
Omfogning Fasad	218 750 kr
Markytor, omläggning av asfalt, nya planteringar	291 685 kr

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

EW

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 2019-04-30

KPMG AB

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

Efter senaste stämman, 2018-05-28 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ordinarie ledamöter		
Anette Karlsson	Ordförande	2020
Ann Svensson	Vice ordförande	2020
Barbro Ekman	Ledamot	2019
Håkan Persson	Ledamot	2019
Magnus Jansson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tine Henningsson	Suppleant	2019
Margret Noadottir-Granquist	Suppleant	2019
Karima Gültekin	Suppleant	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Daniel Larsson på KPMG AB	Auktoriserad revisor
---------------------------	----------------------

Valberedning

Max Gambalat
Nicklas Brokopp

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

Medlemsinformation

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

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

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

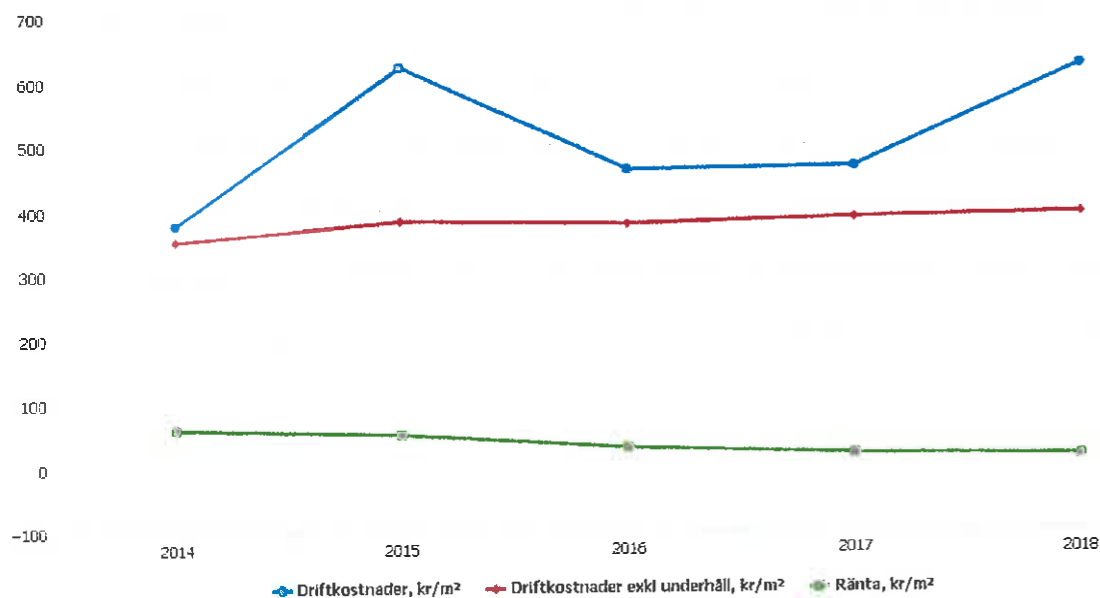
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 841 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 80 bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 327	3 331	3 283	3 173	3 172
Resultat efter finansiella poster	-355	508	430	-421	462
Årets resultat	-355	508	430	-421	462
Resultat exklusive avskrivningar	386	1 038	961	110	1 081
Soliditet %	-1	3	-3	-8	-3
Likviditet %	177	204	150	165	467
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	841	841	829	805	805
Driftkostnader, kr/m ²	616	465	461	619	377
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	391	385	376	381	352
Ränta, kr/m ²	17	18	28	49	58



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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus 2 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Helsingborgshus 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	1 560	1 632
Upplupna elkostnader	7 360	5 736
Upplupna värmekostnader	90 272	87 629
Upplupna revisionsarvoden	9 500	8 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 880	228 574
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	301 572	332 071


Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 580 000	14 580 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser	Inga	Inga


Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2019-04-29
Ort och datum


Anette Karlsson


Ann Svensson



Ekmán Barbro


Håkan Persson


Magnus Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-30

KPMG AB


Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 154	0	0	1 881 495	-2 192 006	507 677
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					507 677	-507 677
Reservering underhållsfond				627 000	-627 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-912 223	912 223	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-354 774
Vid årets slut	71 154	0	0	1 596 272	-1 399 106	-354 774

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 684 329
Årets resultat	-354 774
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-627 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	912 223
Summa	-1 753 880

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 1 753 880

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

EW

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 327 072	3 331 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 953	13 054
Summa rörelseintäkter		3 375 025	3 344 170
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 497 917	-1 884 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-369 120	-292 229
Personalkostnader	Not 6	-66 201	-70 106
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-740 436	-530 273
Summa rörelsekostnader		-3 673 674	-2 777 219
Rörelseresultat		-298 649	566 951
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	11 520	11 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 152	1 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-68 797	-71 532
Summa finansiella poster		-56 125	-59 275
Resultat efter finansiella poster		-354 774	507 677
Årets resultat		-354 774	507 677

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	6 945 000	7 445 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 445 000	6 945 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,85%	3 mån rörligt	1 900 000,00	0,00	500 000,00	1 400 000,00
SWEDBANK	0,89 %	3 mån rörligt	5 545 000,00	0,00	0,00	5 545 000,00
Summa			7 445 000,00	0,00	500 000,00	6 945 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	306 230	90 207
Summa leverantörsskulder	306 230	90 207

Not 19 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	1 174	614
Summa skatteskulder	1 174	614

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 400	1 400
Skuld sociala avgifter och skatter	28 755	30 223
Avräkning hyror och avgifter	0	960
Dubbel inbetalning av avier	-1 087	0
Summa övriga skulder	29 068	32 583

EW

EW

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	120 000	120 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	120 000	120 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 922	9 490
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 922	9 490

Not 14 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattkonto	50 928	42 936
Summa övriga fordringar	50 928	42 936

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 944	38 292
Förutbetalda driftkostnader	89 273	0
Förutbetalt ekonomiskt förvaltningsarvode	72 286	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 340	16 783
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 843	55 075

Not 16 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	1 459	1 239
SBAB	302 974	301 871
Transaktionskonto, Swedbank	1 436 127	1 537 379
Summa kassa och bank	1 740 560	1 840 489

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 360 370	6 100 806
Summa materiella anläggningstillgångar		5 360 370	6 100 806
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		5 480 370	6 220 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	7 922	9 490
Övriga fordringar	Not 14	50 928	42 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	216 843	55 075
Summa kortfristiga fordringar		275 693	107 501
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 740 560	1 840 489
Summa kassa och bank		1 740 560	1 840 489
Summa omsättningstillgångar		2 016 253	1 947 990
Summa tillgångar		7 496 623	8 168 796

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	71 154	71 154
Fond för yttre underhåll	1 596 272	1 881 495
Summa bundet eget kapital	1 667 426	1 952 649
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 399 106	-2 192 006
Årets resultat	-354 774	507 677
Summa fritt eget kapital	-1 753 880	-1 684 329
Summa eget kapital	-86 454	268 320
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 445 000
Summa långfristiga skulder	6 445 000	6 945 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	500 000
Leverantörsskulder	Not 18	306 230
Skatteskulder	Not 19	1 174
Övriga skulder	Not 20	29 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	301 604
Summa kortfristiga skulder	1 138 077	955 476
Summa eget kapital och skulder	7 496 623	8 168 796

Not 11 Byggnader och mark Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 477 235	10 477 235
Bredband	175 000	175 000
Ombyggnad, standardsförbättring	1 000 000	1 000 000
Badrum, standardförbättring	6 941 751	6 941 751
Miljöhus	552 430	552 430
Tak, standardförbättring	94 375	94 375
Skärmtak, standardförbättring	360 993	360 993
Avgasavluftare, standardförbättring	94 480	94 480
	19 696 264	19 696 264
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 696 264	19 696 264
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 557 919	-8 347 563
Bredband	-175 000	-175 000
Ombyggnad, standardsförbättring	-1 000 000	-900 000
Badrum, standardförbättring	-3 141 859	-2 968 315
Tak, standardförbättring	-94 375	-75 500
Skärmtak, standardförbättring	-36 083	-18 033
Miljöhus	-552 430	-552 430
Avgasavluftare, standardförbättring	-37 792	-28 344
	-13 595 458	-13 065 185
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-210 356	-210 356
Årets avskrivning badrum, standardförbättring + justering	-502 565	-173 544
Årets avskrivning ombyggnad, standardförbättring	0	-100 000
Årets avskrivning skärmtak + justering	-18 067	-18 050
Årets avskrivning tak, standardförbättring	0	-18 875
Årets avskrivning avgasavluftare, standardförbättring	-9 448	-9 448
	-740 436	-530 273
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 335 894	-13 595 458
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 360 370	6 100 806
Varav		
Byggnader	1 708 960	1 919 316
Standardförbättringar badrum, skärmtak, avgasavluftare	3 651 410	4 181 490
	34 000 000	34 000 000
Totalt taxeringsvärde	34 000 000	34 000 000
varav byggnader	23 200 000	23 200 000
varav mark	10 800 000	10 800 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	1 103	1 203
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	0
Övriga ränteintäkter	0	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 152	1 217

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-61 102	-63 836
Övriga finansiella kostnader, samordnad låneupphandling	-7 695	-7 696
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-68 797	-71 532

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 298 472	3 298 216
Hyror, förråd	32 400	32 400
Hyror, p-platser	23 000	23 000
Hyses- och avgiftsbortfall, förråd	-26 400	-22 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	0
Rabatter p-platser pga. fastighetsunderhåll	-400	0
Summa nettoomsättning	3 327 072	3 331 116

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 626	12 768
Fakturerade kostnader, påminnelseavgifter, inkasso	3 000	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	106
Andrahandsavgifter	26 327	0
Summa övriga rörelseintäkter	47 953	13 054

Not 4 Driftkostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Underhåll	-912 223	-322 753
Reparationer	-166 114	-37 842
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 560	-101 440
Försäkringspremier	-38 292	-36 470
Kabel- och digital-TV	-55 833	-67 062
Återbäring från Riksbyggen	8 000	11 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 351	-22 399
Obligatoriska besiktningar, OVK	-33 625	0
Bevakningskostnader	-16 824	-17 458
Övriga utgifter, köpta tjänster, GDPR-Paket	-6 250	0
Snö- och halkbekämpning	-16 430	-7 585
Statuskontroll	0	-28 980
Förbrukningsinventarier	-5 315	-8 435
Vatten	-168 887	-156 858
Fastighetsel	-74 245	-68 269
Uppvärmning	-582 092	-646 591
Sophantering och återvinning	-79 224	-75 253
Förvaltningsarvode drift	-232 650	-298 216
Summa driftkostnader	-2 497 917	-1 884 610

Not 5 Övriga externa kostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-289 105	-247 025
Resekostnader	-45	-45
Annonsering och reklam	-5 916	0
Arvode, yrkesrevisorer	-11 563	-8 625
Övriga förvaltningskostnader	-15 407	-1 505
Kreditupplysningar	-2 312	-1 099
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 636	-16 128
Kontorsmateriel	-5 473	0
Telefon och porto	-10 230	-10 514
Medlems- och föreningsavgifter	-5 200	-5 200
Bankkostnader	-1 550	-1 443
Övriga externa kostnader, utlägg, ändringsanmälan etc	-3 683	-645
Summa övriga externa kostnader	-369 120	-292 229

Not 6 Personalkostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-21 600	-18 375
Sammanträdesarvoden	-28 800	-35 100
Övriga kostnadsersättningar, telefon etc	-2 450	-2 450
Sociala kostnader	-13 351	-14 181
Summa personalkostnader	-66 201	-70 106

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader, fönster, fjärrvärme, balkong	-210 356	-210 356
Avskrivning Skärmtak	-18 050	-18 050
Avskrivning Skärmtak justering pga. fel tidigare år	-17	0
Avskrivning Badrum	-173 544	-173 544
Avskrivning Badrum, justering pga. Tidigare år	-329 021	0
Avskrivning Tak	0	-18 875
Avskrivningar Avgasavluftare	-9 448	-9 448
Avskrivning Ombyggnader	0	-100 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-740 436	-530 273

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	11 520	11 040
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	11 520	11 040

EW

EW