
Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

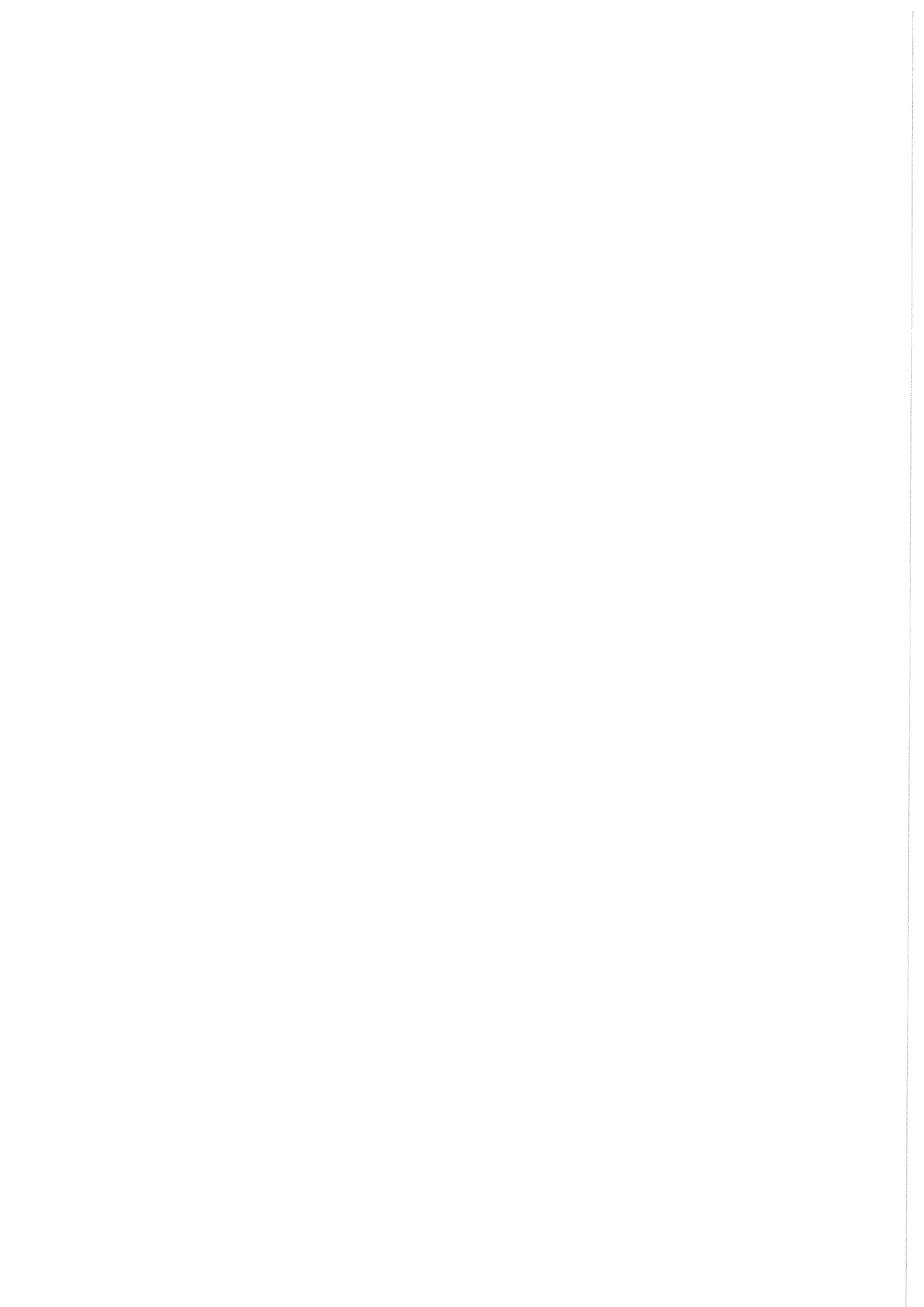
RBF Helsingborgshus 59
Org nr: 716438-5069



Dagordning ordinarie föreningsstämma 2018-12-11

- 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. Inga.
- t) Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - a. Inga.
- u) Stämmans avslutande



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus 59
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och lägre ränta jämfört med föregående år.

Årets resultat jämfört med budget har ökat på grund av lägre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 153 % till 293 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 020 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1946tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Bokföringsnämnden (BFN) har kommit med ett förtydligande gällande ränteswapar som avser regelverket K2 och hur BRF skall redovisa sina SWAP avtal. Som bekant har föreningen sådana avtal, ett som löper ut år 2018 och ett annat som löper ut år 2020.

De föreningar som har Swappar i K2 ska enligt riktlinjer från Bokföringsnämnden boka upp marknadsvärdet på Swappen som kortfristig skuld då det är svårt att se hur stor del som är lång resp kort. Innebörden blir att i bokslut för år 2016/2017 när bokningen görs för första gången så kommer detta bli en kostnad (finansiell kostnad) samt en kortfristig skuld. Det betyder att år 2016/2017 belastas med hela den räntekostnad som föreningen ska betala under Swappens resterande löptid.

För vår BRF innebär detta rent konkret en finansiell kostnad på ca 1 018 tkr i bokslutet för 2016/2017. Allteftersom Swapparna löper ut kommer marknadsvärdet att minska vilket innebär att den kortfristiga skulden kommer att minska och det därmed uppstår en finansiell intäkt. Hur stor denna blir för kommande år beror på ränteläget. När Swapparna löpt ut 2020 kommer den kortfristiga skulden för Swapparna att vara 0.

Tillsammans innebär de två förändrade redovisningsprinciperna en redovisningsteknisk kostnad på ca 1 018 tkr som alltså belastar resultatet för 2017-08-31. Det bör poängteras att detta inte haft någon som helst inverkan på föreningens likviditet.

En förening med god likviditet som kan hantera sina löpande kostnader skall inte av ovanstående skäl behöva höja avgiften för att täcka underskott av detta slag.

Undantag har gjorts för SWAP-kontraktet som löper ut 2018. Undantaget baseras på kontraktet löper ut inom en snar framtid och inte medför att det inte blir någon större skillnad att behandla det så som 2020-kontraktet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dan 1 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 55 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1998. Fastighetens adress är Trosshalaregatan 2-6, Bogseraregatan 1-5 och Kajpromenaden 20-22 i Helsingborg.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	10	36	9	0	0	55

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	4	42	0

Total tomtarea 2 721 m²

Total bostadsarea 4 814 m²

Total lokalarea 690m²

Årets taxeringsvärde 87 334 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 87 334 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Poseidon Travel	Resebyrå	73	2019-09-30
Poseidon Travel	Resebyrå	5	2019-09-30
Boningen	Mäklarfirma	15	2018-12-31
Psykologkraft	Kontor/mottagning	44	2020-12-31
	Totalt	137	

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5 % 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetskötsel	Riksbyggen
Energitjänster	Riksbyggen
Hisservice	Thyssenkrupp AB
Garageport	Thyssenkrupp AB
Kabel-tv, bredband	Comhem AB
Fjärrvärme, elnät	Öresundskraft
Elhandel	Luleå Energi
Renhållning/sophämtning	NSR
Telefon hissar/DOS	Telia
Vatten	NSVA

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 126 tkr och planerat underhåll för 47 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 579 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 708 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 870 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 579tkr enligt den eviga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenovering	2010	Tidigare enstegsfasad, nu luftad konstruktion
Passagesystem	2012	
Fläktar	2012	Energisnåla likströmsfläktar
Målningsarbete	2017	
Porttelefon	2017	
Målning balkongpaneler	2017	

Årets utförda underhåll i Tkr

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Skyddsrum	15	Efter föreläggande åtgärd
Utbyte av vattenutkastare	3	
Fast underhållsarbete	13	
Diverse	16	

Planerat underhåll, närmaste 5 år enligt underhållsplan

Planerat underhåll
Målning aluminiumfönster/fönsterdörrar
Byte garageport
Byte utrustning värmeundercentral
Renovering hissar
Byte centraldammsugare

Efter senaste stämman 2017-12-07 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Persson	Ordförande	Stämman	2019
Olle Sjöberg	Ledamot	Stämman	2019
Lennart Järnum	Ledamot	Stämman	2018
Bengt Ahl	Sekreterare	Stämman	2018
Tony Nordh	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Arhusiander	Stämman	2018
Lisa Moog	Stämman	2019
Karima Gültekin	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Föreningsvald revisor	Utsedd av/kommentar
Andreia Balan	Stämman

Revisorssuppleant	Utsedd av/kommentar
Börje Widerberg	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Kent Binnelid	Sammanhållande/vakant

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-09-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 % från och med 2018-09-01.

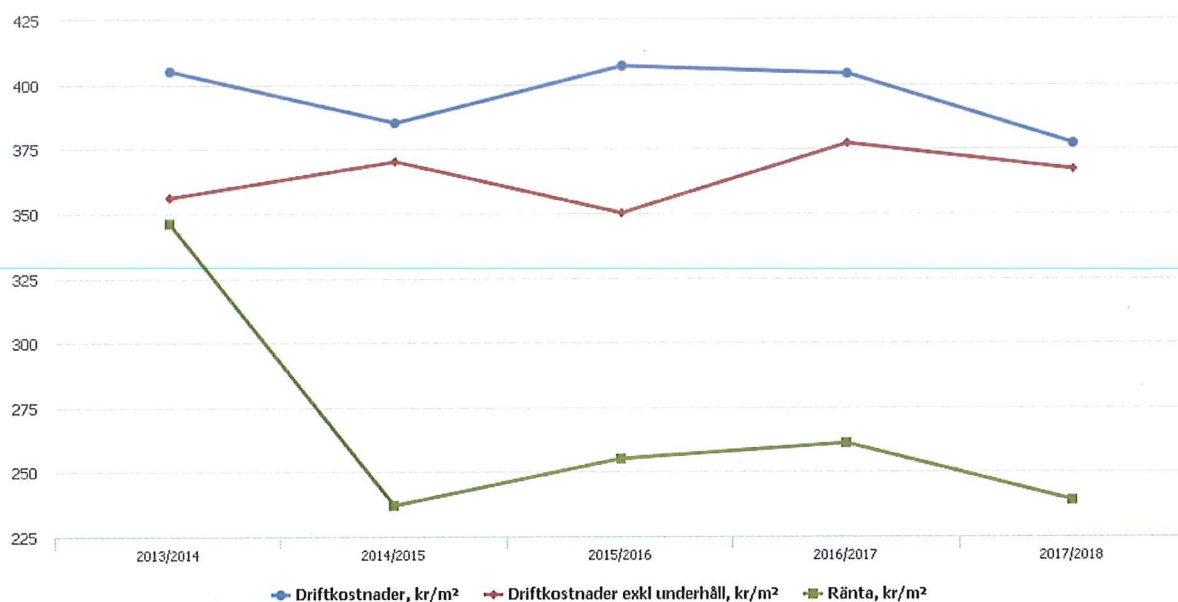
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 805 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 55 bostadsrätter placerade.

Riksbyggens enkla miljöidéer presenteras fortlöpande för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är sedan tidigare genomförda;

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Samtliga fläktmotorer till bostadsventilationen (6 st.) har bytts till energisnåla likströmsmotorer.
- Föreningen tittar på möjligheterna att installera laddstationer för elbilar i garaget.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	4 563	4 508	4 472	4 437	4 421
Resultat efter finansiella poster	925	-775	251	364	488
Resultat exklusive avskrivningar	1 944	245	1 285	1 399	775
Balansomslutning	109 946	109 606	109 741	111 473	111 473
Soliditet %	65	65	65	64	63
Likviditet %	293	153	190	95	218
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	805	795	787	780	780
Driftkostnader, kr/m ²	332	404	407	385	405
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	324	377	350	370	356
Ränta, kr/m ²	153	416	255	237	346
Lån, kr/m ²	6 777	6 810	7 607	8 048	8 086

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	52 484 000	0	0	18 494 732	284 732	-774 987
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-774 987	774 987
Reservering underhållsfond				579 000	-579 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-47 301	47 301	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						924 559
Vid årets slut	52 484 000	0	0	19 026 431	-1 021 955	924 559

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-490 256
Årets resultat	924 559
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-579 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 301
Summa	-97 396

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-97 396
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01	2016-09-01
		2018-08-31	2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 563 155	4 508 403
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 161	11 244
Summa rörelseintäkter		4 581 316	4 519 648
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 824 258	-2 001 564
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 599	-269 502
Personalkostnader	Not 6	-72 303	-71 782
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 019 918	-1 019 918
Summa rörelsekostnader		-3 207 079	-3 362 766
Rörelseresultat		1 374 238	1 156 881
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	391 920	375 590
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	341 064	1 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 182 663	-2 309 326
Summa finansiella poster		-449 679	-1 931 868
Resultat efter finansiella poster		924 559	-774 987
Årets resultat		924 559	-774 987

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	101 721 095	102 741 014
Summa materiella anläggningstillgångar		101 721 095	102 741 014
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	4 082 500	4 082 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 082 500	4 082 500
Summa anläggningstillgångar		105 803 595	106 823 514
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	-6 907
Övriga fordringar	Not 14	58 000	44 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	93 215	90 127
Summa kortfristiga fordringar		151 215	128 067
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 991 380	2 654 299
Summa kassa och bank		3 991 380	2 654 299
Summa omsättningstillgångar		4 142 594	2 782 366
Summa Tillgångar		109 946 189	109 605 879

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	52 484 000	52 484 000	
Fond för yttre underhåll	19 026 431	18 494 732	
Summa bundet eget kapital	71 510 431	70 978 732	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 021 955	284 731	
Årets resultat	924 559	-774 987	
Summa fritt eget kapital	-97 396	-490 256	
Summa eget kapital	71 413 035	70 488 476	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	37 117 202	37 298 998
Summa långfristiga skulder		37 117 202	37 298 998
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	182 156	182 516
Leverantörsskulder	Not 19	21 359	29 965
Övriga skulder	Not 20	679 602	1 018 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	532 835	587 243
Summa kortfristiga skulder		1 415 953	1 818 405
Summa Eget kapital och Skulder		109 946 189	109 605 879

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	Slutår
Byggnader	Linjär	123	2121
Passagesystem	Linjär	10	2021
Fasader	Linjär	50	2059

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 873 967	3 828 733
Hyror, lokaler	208 402	205 299
Hyror, garage	480 808	480 471
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 674	-9 445
Bränsleavgifter, lokaler	3 652	3 346
Summa nettoomsättning	4 563 155	4 508 403

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Gästlägenhet & Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	17 981	10 833
Fakturerade kostnader	180	360
Öres och kronutjämning	0	51
Summa övriga rörelseintäkter	18 161	11 244

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-47 301	-137 020
Reparationer	-125 958	-193 671
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-126 875	-125 665
Försäkringspremier	-47 601	-44 367
Kabel- och digital-TV	-135 263	-134 487
Återbäring från Riksbyggen	9 500	10 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 700	-463
OVK, Obligatoriska ventilationskontroll	0	-24 725
Serviceavtal, hisservice och luftfiltersservice	-36 681	-2 742
Hissbesiktning	-12 514	-47 160
Bevakningskostnader	0	-2 413
Övriga utgifter, köpta tjänster	-44 426	-47 101
Snö- och halkbekämpning	-10 312	-6 314
Statuskontroll	-20 771	-20 154
Förbrukningsinventarier	-10 195	-13 260
Vatten	-103 025	-103 384
Fastighetsel	-192 004	-177 468
Uppvärmning	-409 458	-414 683
Sophantering och återvinning	-50 220	-46 808
Förvaltningsarvode drift	-459 453	-470 380
Summa driftkostnader	-1 824 258	-2 001 564

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode ekonomisk administration	-240 697	-233 523
Hyra av hjärtstartare	-4 484	0
Väktare	-5 360	0
Arvode, yrkesrevisorer	-9 313	-11 375
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 829	-3 808
Kontorsmateriel	0	-3 770
Telefon och porto	-11 024	-12 442
Medlems- och föreningsavgifter	-3 575	-3 575
Bankkostnader	-5 050	-51
Övriga externa kostnader, utlägg, montering av julgran& ljusslinga etc.	-7 042	-508
Summa övriga externa kostnader	-290 599	-269 502

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-36 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-24 130	-24 596
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	-1 800
Utbildning	-300	0
Sociala kostnader	-10 073	-9 386
Summa personalkostnader	-72 303	-71 782

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-920 413	-920 413
Avskrivning Passagesystem	-24 505	-24 505
Avskrivning fasader	-75 000	-75 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 019 918	-1 019 918

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	391 920	375 590
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	391 920	375 590

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Ränteintäkter från SBAB bank konto	1 537	1 723
Ränteintäkter från SWAP upplösning	339 500	
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	19
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	0
Ränteintäkter på skattekonto	0	126
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	341 064	1 868

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-362 312	-141 107
Räntekostnader för SWAP portföljerna	-791 889	-2 147 416
Samordnad låneupphandling	-28 461	-20 803
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 182 662	-2 309 326

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	100 094 971	100 094 971
Passagesystem	245 046	245 046
Mark	3 770 000	3 770 000
Värmepump	292 075	292 075
Fasader	3 750 000	3 750 000
Fläktar	72 500	72 500
	108 224 592	108 224 592
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	108 224 592	108 224 592
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 371 968	-3 451 555
Passagesystem	-147 030	-122 525
Värmepump	-292 075	-292 075
Fasader	-600 005	-525 005
Fläktar	-72 500	-72 500
	-5 483 578	-4 463 660
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-920 413	-920 413
Årets avskrivning passagesystem	-24 505	-24 505
Årets avskrivning fasader	-75 000	-75 000
	- 1 019 918	- 1 019 918
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 503 497	-5 483 578
Restvärde enligt plan vid årets slut	101 721 095	102 741 014
Varav		
Byggnader	94 802 590	95 723 003
Mark	3 770 000	3 770 000
Passagesystem	73 511	98 016
Fasader	3 075 000	3 150 000
	2018-08-31	2017-08-31
Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	5 334 000	5 334 000
Totalt taxeringsvärde	87 334 000	87 334 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 048 000</i>	<i>60 048 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 286 000</i>	<i>27 286 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening 8165 andelar á 500 kr	4 082 500	4 082 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	4 082 500	4 082 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar tidigare system	0	-6 907
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-6 907

Not 14 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	1 484	2 694
Skattekonto	56 516	42 153
Summa övriga fordringar	58 000	44 847

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 000	1 068
Förutbetalda försäkringspremier	16 123	15 355
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 812	62 479
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 290	11 224
Förutbetalda kostnader telekommunikation & hisservice	990	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 215	90 127

Not 16 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
SBAB	402 602	400 998
Nordea	92 941	25 164
Handelsbanken	13 734	14 984
Transaktionskonto Swedbank	3 483 353	2 213 153
Summa kassa och bank	3 991 380	2 654 299

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	37 299 358	37 481 514
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-182 156	-182 516
Långfristig skuld vid årets slut	37 117 202	37 298 998

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	0,894 %	Rörligt	9 539 000,00	0,00	0,00	0
SWEDBANK	1,726 %	2023-06-21	0	9 539 000,00		9 539 000,00
SWEDBANK	0,894 %	2020-01-16	17 942 514,00	0,00	182 156,00	17 760 358,00
STADSHYPOTEK	1,350 %	2020-03-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			37 481 514,00	0,00	182 156,00	37 299 358,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 182 156 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	182 156	182 516
Summa övriga skulder till kreditinstitut	182 156	182 516

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörsskulder	23 047	31 653
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-1 688	-1 688
Summa leverantörsskulder	21 359	29 965

Not 20 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
SWAP portföljernas marknadsvärde	679 000	1 018 500
Skuld sociala avgifter och skatter	2	2
Avräkning hyror och avgifter	600	180
Summa övriga skulder	679 602	1 018 682

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	107 633	46 254
Upplupna elkostnader	12 706	8 498
Upplupna värmekostnader	9 183	8 888
Upplupna styrelsearvoden	5 600	3 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	145 027
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	389 740	374 776
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	524 862	587 243

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2018-08-31

2017-08-31

51 676 000

51 676 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Helsingborg *2018-11-07*
Ort och datum

Lennart Persson

Lennart Persson

Olle Sjöberg

Olle Sjöberg

Lennart Järnum

Lennart Järnum

Bengt Ahl

Bengt Ahl

Tony Nordh

Tony Nordh

Vår revisionsberättelse har lämnats

15/11-2018

Per Jacobsson

Per Jacobsson, från KPMG
Auktoriserad Revisor

Andreia Balan

Andreia Balan
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Helsingborgshus 59, org. nr 716438-5069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus 59 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 på fel.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

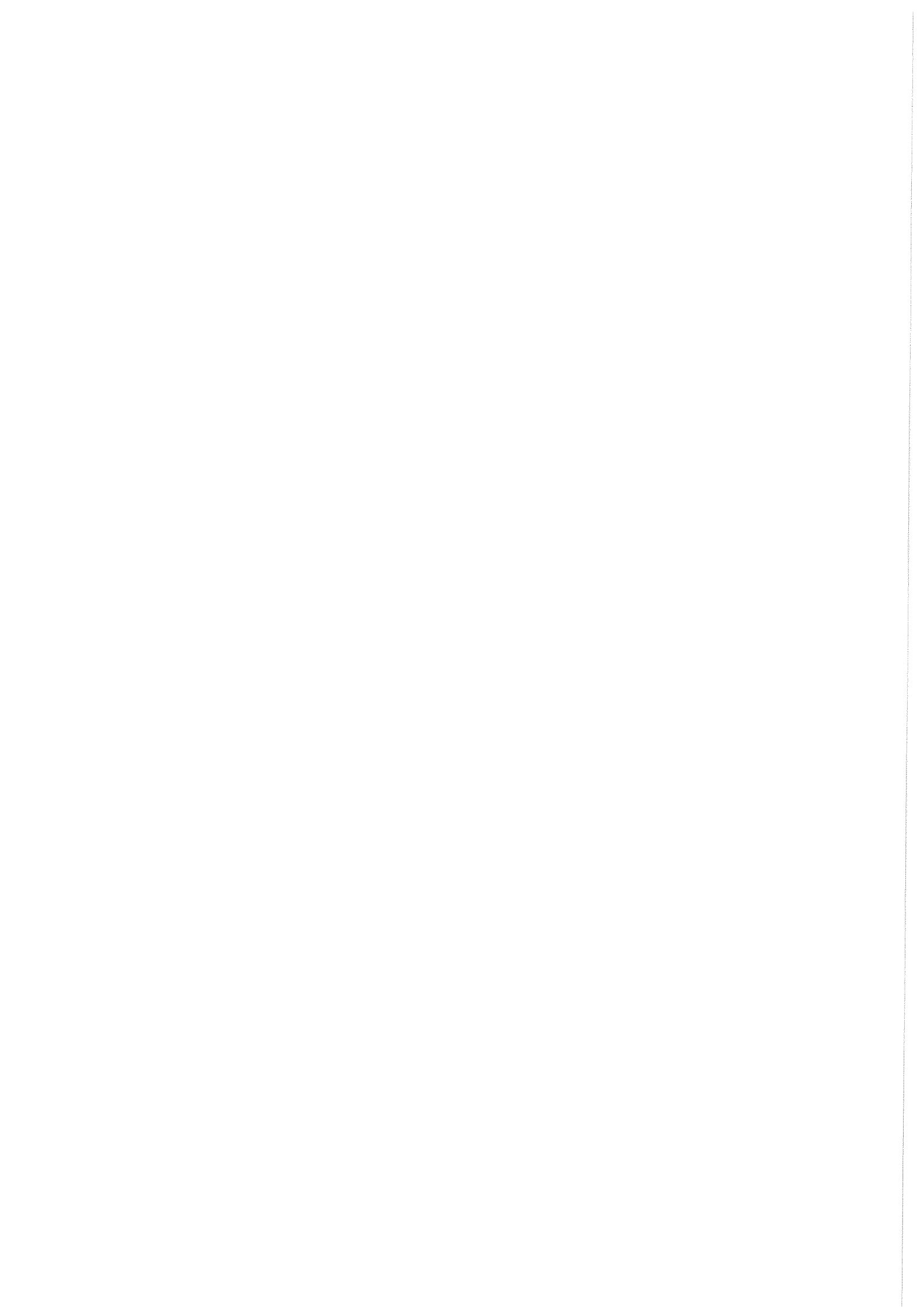
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 revisions- sed 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 RBF Helsingborgshus 59 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Enligt § 38 i föreningens stadgar ska till fond för yttre underhåll årligen avsättas med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan. Det belopp som ska avsättas enligt nämnda bestämmelse uppgår för räkenskapsåret till ca 871 tkr. Årets förslag till vinstdisposition innefattar en avsättning uppgående till 579 tkr till fond för yttre underhåll. Förslaget till vinstdisposition är därmed inte förenligt med stadgarna.

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 förtroende 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 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.

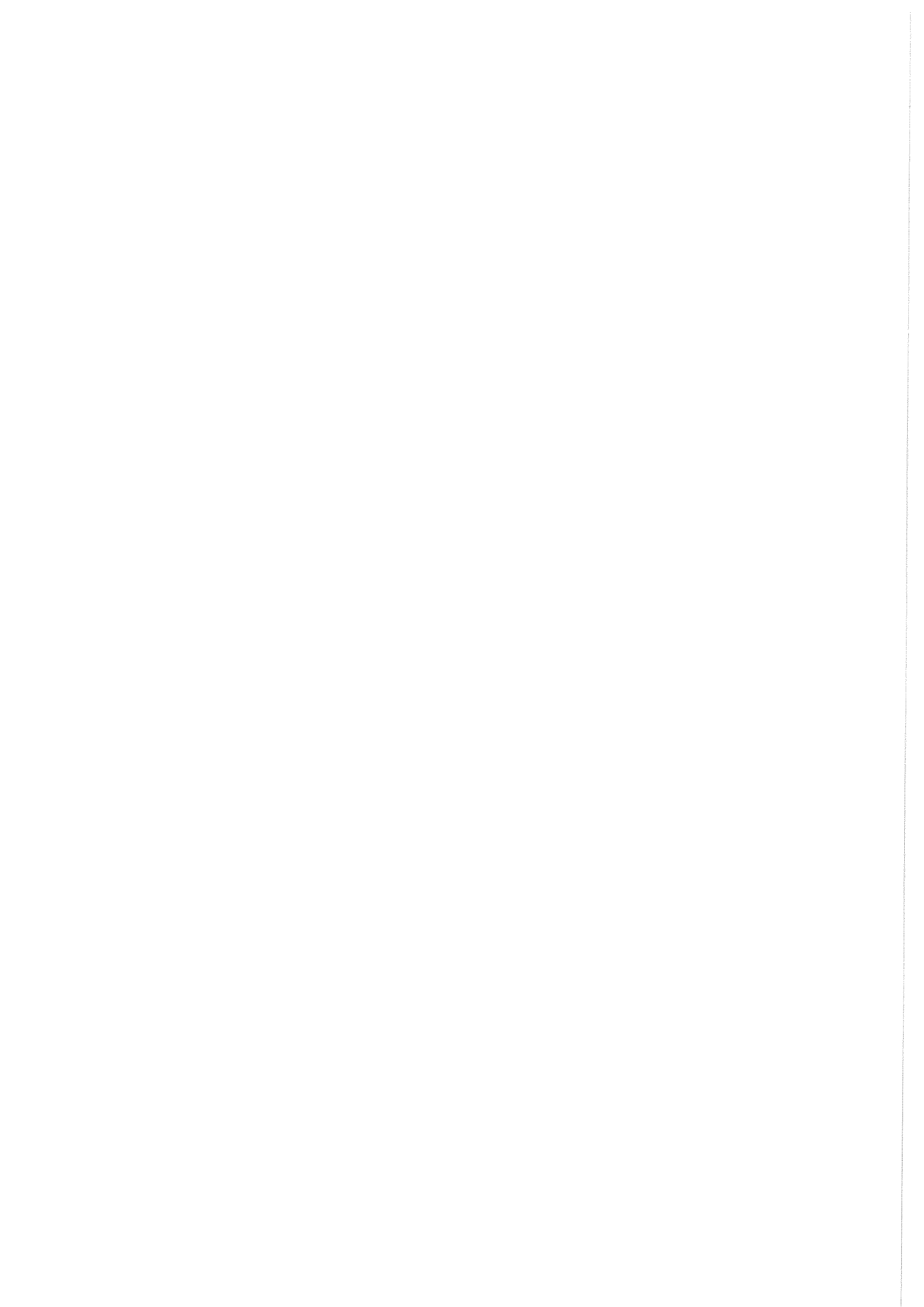
Helsingborg den

15/4 - 2018

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Andreia Balan
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 fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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 erlagger 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 planerliga 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 Helsingborgsh 59

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Helsingborgsh 59 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet

