

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Helsingborgsh 17  
Org nr: 743000-3215





# 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.



---

# Innehållsförteckning

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





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgsh 17 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-05-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-21.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev ett överskott på 2 965 tkr.

Driftkostnaderna exklusive reparationer och planerat underhåll, har ökat med ca 20 tkr jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 332 % till 58 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 521 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för de intäkter som P-automaten ger samt för intäkter från utomstående garagehyresgäster.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rosengården Norra 5, 6, 7, 8 och 9 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 16 st byggnader med 216 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastigheternas adress är Sockengatan 14 - 28 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kokvrå	24	
2 rum och kök	48	
3 rum och kök	120	
4 rum och kök	24	



**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	127	
Antal p-platser	100	

Total tomtarea	39 810 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	15 080 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	15 080 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	1 603 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 603 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	200 268 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	134 860 000 kr kr

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, 5 432 st á 500 kr. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Luleå Energi AB	Elhandelsavtal
Comhem AB	Kabel-tv

**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 939 och planerat underhåll för 936. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) visar på ett underhållsbehov på 13 000 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 300 tkr men eftersom underhållsfonden behöver byggas upp inför kommande beräknade kostnader som är obligatoriska så har avsättning skett med 3 500 tkr enligt budgeterat.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1991	Delar av beståndet
Fönsterbyte	2008	Delar av beståndet
Balkongutbyggnad inkl. inglasning	2004	Samtliga lägenheter
Nybyggnad garage	2001 & 2006	
Lägenhetsförråd	2011	Nybyggnad av lägenhetsförråd
Byte av fjärrvärmecentraler	2013	Avser båda undercentralerna
Byte belysning på föreningens utemiljö	2015	
Takreovering	2015-2016	
Tilläggsisolering vindar samt byte av takfläktar	2015	
Markytor, vl a byte kulvertar, asfaltering	2016-2017	

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	389 068 kr
Huskropp utvändigt	250 000 kr
Markytor	171 565 kr
Garage och p-platser	125 088 kr

Årets kostnader för planerat underhåll blev 936 tkr. Föreningen har bl.a. haft murning av loftgångar, byte av maskiner i tvättstugor, schakt- och planteringsarbete.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll		
Stambyte	Ca 2027-2029	Se information nedan

#### Information framtida ombyggnation - stambyte

Då frågan om stambyte ofta kommer upp vill styrelsen informera om följande. Stambyte har tidigare planerats till år 2019. Föreningen har under 2015 utfört en staminventering och filmat samtliga stammar. Filmningen utvisade ett flertal borrhål, vilka styrelsen beslutade att laga. Det planerade stambytet är därför framflyttat till ca år 2027-2029 och kommer att föregås av en ny staminventering.

#### OBSERVERA – INGEN ERSÄTTNING!

De som har för avsikt att renovera sina badrum ska informera styrelsen eller förvaltningen om detta. Boende ska också vara medvetna om att ett stämmobeslut om traditionellt stambyte inklusive total badrumsreovering, innebär att även renoverade badrum rivs ut. Styrelsen vill också bestämt påtala att ingen ersättning utgår för eventuella reoveringar som gjorts av badrummen.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingrid Olsson	Ordförande	2021
Ulf Berg	Sekreterare	2020
Birgitta Svensson	Vice ordförande	2020
Patrik Persson	Ledamot	2021
Johan Högström	Ledamot	2021
Kristoffer Bergdahl	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Wanda Glinska	Suppleant	2020
Alma Omanovic	Suppleant	2021
Izzdeen Naserallah	Suppleant	2020
Annika Olsson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingela Kjellberg	Förtroendevald revisor	2020
Anders Callert	Auktoriserad revisor	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Vakant	

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

### Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 276 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-09-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 774 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

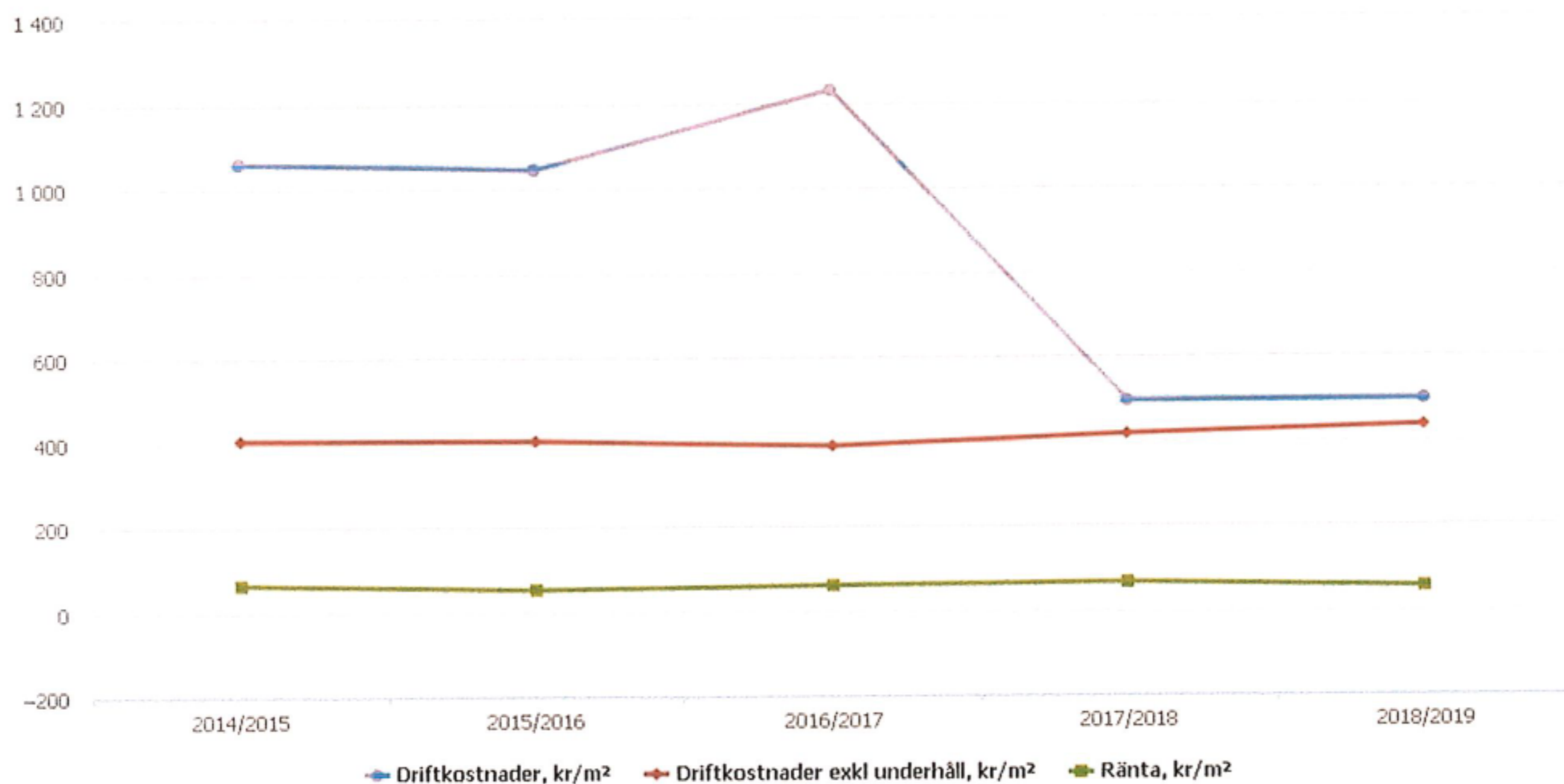
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Följande aktiviteter är 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.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	12 783	12 466	12 428	12 100	11 893
Resultat efter finansiella poster	2 965	2 986	-8 795	-6 079	-6 490
Årets resultat	2 965	3 080	-8 795	-6 079	-6 490
Soliditet %	-17	-22	-28	-9	4
Likviditet %	58	332	263	215	299
Driftkostnader, kr/m²	497	494	1 231	1 044	1 060
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	435	481	390	403	405
Ränta, kr/m²	54	66	61	52	64
Underhållsfond, kr/m²	330	163	0	0	41
Lån, kr/m²	3 143	3 645	3 738	3 166	2 756

**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	894 944	0	0	2 409 048	-16 468 997	2 986 208
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 986 208	-2 986 208
Reservering underhållsfond				3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-935 721	935 721	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						2 964 948
<b>Vid årets slut</b>	<b>894 944</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 973 327</b>	<b>-16 047 068</b>	<b>2 964 948</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-13 482 790
Årets resultat	2 964 948
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	935 721
<b>Summa</b>	<b>-13 082 121</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 13 082 121**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 782 797	12 466 431
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 206 313	1 536 063
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 989 110</b>	<b>14 002 494</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 489 842	-7 451 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 167 053	-1 124 550
Personalkostnader	Not 6	-223 263	-187 615
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 556 047	-1 551 710
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 436 205</b>	<b>-10 315 345</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 552 905</b>	<b>3 687 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	260 736	260 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 191	26 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-858 885	-988 493
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-587 958</b>	<b>-700 940</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 964 948</b>	<b>2 986 208</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 964 948</b>	<b>2 986 208</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	31 440 718	32 971 402
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	193 540	147 174
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 634 258</b>	<b>33 118 576</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	2 716 000	2 716 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 716 000</b>	<b>2 716 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 350 258</b>	<b>35 834 576</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-9 691	-9 686
Övriga fordringar	Not 15	13 833	33 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	322 573	315 284
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>326 715</b>	<b>338 963</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	7 131 192	10 383 811
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 131 192</b>	<b>10 383 811</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 457 907</b>	<b>10 722 774</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 808 165</b>	<b>46 557 350</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	894 944	894 944
Fond för yttre underhåll	4 973 327	2 409 048
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 868 271</b>	<b>3 303 992</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-16 047 069	-16 468 997
Årets resultat	2 964 948	2 986 208
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-13 082 121</b>	<b>-13 482 790</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-7 213 850</b>	<b>-10 178 797</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	36 096 919
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>36 096 919</b>	<b>53 503 395</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 301 723
Leverantörsskulder	Not 19	79 362
Skatteskulder	Not 20	4 700
Övriga skulder	Not 21	78 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 461 127
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 925 096</b>	<b>3 232 752</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>41 808 165</b>	<b>46 557 350</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	45
Standardförbättringar	Linjär	20 - 40
Inventarier/Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 674 984	11 445 593
Hyror, bostäder	13 700	13 750
Hyror, lokaler	38 611	23 442
Hyror, garage	360 288	360 066
Hyror, p-platser	181 067	185 002
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 793	10
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-18 536	-14 829
Rabatter	0	-3 300
Elavgifter	547 476	456 697
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 782 797</b>	<b>12 466 431</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Balkonginglasning	764 640	764 345
Övriga ersättningar	45 608	57 010
Fakturerade kostnader	1 260	7 708
Övriga sidointäkter	29 243	31 307
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	-8
Övriga rörelseintäkter	21 735	2 257
Försäkringsersättningar	343 821	673 444
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 206 313</b>	<b>1 536 063</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-935 721	-190 952
Reparationer	-938 831	-1 653 649
Självrisk	0	-1 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-340 118	-337 392
Försäkringspremier	-161 803	-144 967
Kabel- och digital-TV	-236 457	-235 271
Återbäring från Riksbyggen	136 900	137 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 763	-1 563
Serviceavtal	-47 218	-30 039
Obligatoriska besiktningar	-18 000	-95 721
Bevakningskostnader	0	-34 341
Övriga utgifter, köpta tjänster	-41 779	-20 630
Snö- och halkbekämpning	-27 219	-47 899
Statuskontroll	-82 644	-79 832
Förbrukningsinventarier	-35 811	-15 825
Vatten	-504 344	-494 701
Fastighetsel	-941 509	-875 689
Hushållsel	-61 059	-58 980
Uppvärmning	-1 473 422	-1 597 274
Sophantering och återvinning	-236 827	-212 881



Förvaltningsarvode drift	-1 542 216	-1 459 612
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-7 489 842</b>	<b>-7 451 470</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 045 560	-1 009 978
IT-kostnader	-3 275	-3 573
Arvode, yrkesrevisor	-12 688	-11 688
Övriga förvaltningskostnader	-29 981	-6 099
Kreditupplysningar	-2 274	-6 344
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 297	-56 889
Medlems- och föreningsavgifter	-14 040	-14 040
Köpta tjänster	-899	0
Bankkostnader	-1 550	-2 645
Övriga externa kostnader	-8 490	-13 295
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 167 053</b>	<b>-1 124 550</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-80 001	-73 000
Sammanträdesarvoden	-75 376	-54 152
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 696	-16 022
Övriga kostnadsersättningar	-5 100	-5 100
Övriga personalkostnader	-8 500	-7 900
Sociala kostnader	-32 590	-31 441
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-223 263</b>	<b>-187 615</b>

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-331 462	-331 462
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 199 222	-1 199 223
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 338	0
Avskrivning Installationer	-21 025	-21 025
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 556 047</b>	<b>-1 551 710</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	260 736	260 736
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>260 736</b>	<b>260 736</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	9 382	25 752
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	156	177
Övriga ränteintäkter	653	888
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 191</b>	<b>26 817</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-814 177	-923 845
Övriga räntekostnader	-209	-689
Övriga finansiella kostnader	-44 500	-63 959
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-858 885</b>	<b>-988 493</b>



## Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	16 573 096	16 573 096
Mark	1 950 000	1 950 000
Tillkommande utgifter	41 937 691	41 937 691
	<b>60 460 787</b>	<b>60 460 787</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>60 460 787</b>	<b>60 460 787</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 197 615	-7 866 153
Tillkommande utgifter	-19 291 770	-18 092 547
	<b>- 27 489 385</b>	<b>- 25 958 700</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-331 462	-331 462
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 199 223	-1 199 223
	<b>- 1 530 685</b>	<b>- 1 530 685</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 29 020 070</b>	<b>- 27 489 385</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>31 440 717</b>	<b>32 971 402</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	8 044 019	8 375 481
Mark	1 950 000	1 950 000
Tillkommande utgifter	21 446 698	22 645 921
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	196 000 000	130 000 000
Lokaler	4 268 000	4 860 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>200 268 000</b>	<b>134 860 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>130 704 000</i>	<i>97 777 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>69 564 000</i>	<i>37 083 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	369 644	369 644
Installationer	657 778	657 778
	<b>1 027 422</b>	<b>1 027 422</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	71 731	
Installationer	0	0
	<b>71 731</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 099 153</b>	<b>1 027 422</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-369 643	-369 643
Installationer	-510 605	-489 580
	<b>- 880 248</b>	<b>- 859 223</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 338	
Installationer	-21 025	-21 025
	<b>- 25 363</b>	<b>- 21 025</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-373 981	-369 643
Installationer	-531 630	-510 605
	<b>- 166 325</b>	<b>- 880 248</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>193 542</b>	<b>147 174</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	67 393	0
Installationer	126 149	147 174

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 716 000	2 716 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>2 716 000</b>	<b>2 716 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-9 691	-9 686
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-9 691</b>	<b>-9 686</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	602	2 408
Fordringar hos leverantörer	0	11 756
Övriga kortfristiga fordringar	13 231	19 202
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>13 833</b>	<b>33 366</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 382	17 360
Förutbetalda försäkringspremier	56 350	49 103
Förutbetalt förvaltningsarvode	229 916	84 849
Förutbetald elavgift	0	4 955
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 637	19 601
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	298	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 991	139 416
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>322 573</b>	<b>315 284</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	4 017 360	7 100 000
Transaktionskonto	3 111 832	3 281 811
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 131 192</b>	<b>10 383 811</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	47 398 642	54 967 395
Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 301 723	-1 464 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>36 096 919</b>	<b>53 503 395</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,65%	1900-01-01	2 554 223,00	0,00	2 554 223,00	0,00
SBAB		2018-12-13	3 794 530,00	0,00	3 794 530,00	0,00
SBAB	2,04%	2019-09-13	5 081 723,00	0,00	0,00	5 081 723,00
SWEDBANK	1,04%	2019-12-28	2 560 392,00	0,00	0,00	2 560 392,00
SWEDBANK	1,65%	2020-03-25	5 400 000,00	0,00	200 000,00	5 200 000,00
SWEDBANK	1,55%	2020-10-23	3 862 918,00	0,00	140 000,00	3 722 918,00
SWEDBANK	1,21%	2021-06-23	4 197 439,00	0,00	100 000,00	4 097 439,00
SWEDBANK	1,62%	2022-11-25	5 634 920,00	0,00	180 000,00	5 454 920,00
SWEDBANK	1,81%	2023-05-25	5 981 250,00	0,00	0,00	5 981 250,00
SWEDBANK	1,58%	2024-06-19	6 600 000,00	0,00	200 000,00	6 400 000,00
SWEDBANK	1,79%	2026-10-23	9 300 000,00	0,00	400 000,00	8 900 000,00
<b>Summa</b>			<b>54 967 395,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 568 753,00</b>	<b>47 398 642,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2019 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Av de långfristiga skulderna ska 19 256 527 kr omförhandlas mellan 2 och 5 efter balansdagen. Resterande skuld ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.”

#### Not 19 Leverantörskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	79 362	89 947
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>79 362</b>	<b>89 947</b>

#### Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	4 700	28 805
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 700</b>	<b>28 805</b>

#### Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	53 170	67 980
Övriga skulder	0	55 782
Mottagna depositioner	12 321	12 321
Skuld för moms	7 310	8 719
Avräkning hyror och avgifter	0	4 260
Clearing	5 384	6 388
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>78 185</b>	<b>155 449</b>



**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	31 493	30 342
Upplupna räntekostnader	95 809	103 505
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	63 599
Upplupna elkostnader	67 145	68 348
Upplupna värmekostnader	29 741	30 153
Upplupna styrelsearvoden	178 673	144 774
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 058 265	1 053 830
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 461 127</b>	<b>1 494 551</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**
**Styrelsens underskrifter**

*Högström 2020-01-05*  
 Ort och datum

*Ingrid Olsson*  
 Ingrid Olsson

*Ulf Berg*  
 Ulf Berg

*Birgitta Svensson*  
 Birgitta Svensson

*Patrik Persson*  
 Patrik Persson

*Johan Högström*  
 Johan Högström

*Kristoffer Bergdahl*  
 Kristoffer Bergdahl

Min revisionsberättelse har lämnats *2020-01-05*.

*Anders Callert*  
 Anders Callert  
 Auktoriserad revisor

*Ingela Kjellberg*  
 Ingela Kjellberg  
 Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Helsingborgshus nr 17, org.nr 743000-3215

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus nr 17 för år 2018-09-01-2019-08-31.

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 2019 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 upplyser, 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 bostadsrättsföreningens 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 nr 17 för år 2018-09-01-2019-08-31 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

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är



oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Ängelholm den 5/1 2020

Anders Callert

Auktoriserad revisor

Ingela Kjellberg

Ingela Kjellberg

Förtroendevald revisor



# 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 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.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# RBF Helsingborgsh 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Helsingborgsh 17 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

