

# Årsredovisning

RBF Helsingborgshus  
nr 18  
Org nr: 743000-3090

2019-09-01 – 2020-08-31



---

# 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-05-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-09.

Årets resultat blev ett överskott på 1 720 260 kr. Resultatet är lägre än föregående år berorende på högre avskrivningar, reparationskostnader samt räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 189% till 285%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 949 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 669 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ragnvalla Västra 2 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 12 st. byggnader med 252 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastighetens adress är Ragnvallagatan 26-36 samt Södra Hunnetorpsvägen 38-48 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	36
2 rum och kök	84
3 rum och kök	108
4 rum och kök	24
Summa	252

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler/förråd	48
Antal garage	132
Antal p-platser	92
Antal MC-platser	14
Antal cykelförråd	32

Total tomtarea	49 757 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	17 835 m <sup>2</sup>
Total lokalarea (inkl. garage)	2 264 m <sup>2</sup>

Föreningens lokalyta utgörs av 855 kvm.

Årets taxeringsvärde	189 353 tkr
Föregående års taxeringsvärde	189 353 tkr

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, 3 504 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	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Luleå Energi AB	Elhandel
Brand & Säkerhet i Hbg AB	Serviceavtal passage- tvättboknings- & kameraövervakningssystem
Com Hem AB	Kabel-TV
NODA Intelligent Systems AB	Klimatkontroll
Anticimex AB	Skadedjursavtal
Ocay Sverige AB	Service & underhåll kopiator

## 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 1 406 och planerat underhåll för 477. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2020-10-01 och visar på ett underhållsbehov på 1 229 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Undercentraler	2012/2013	Samtliga undercentraler utbytta
Frånluftsfläktar	2013/2014	Utbytta
Tilläggsisolering på taken i samtliga hus	2014/2015	
Renovering till Energivättstuga	2014/2015	Test på en av föreningens tvättstugor
Renovering av resterande tvättstugor	2015/2016	
Ny belysning i trapphus, källare och tvättstugor	2015/2016	
Rörinfordring/ Relining avloppsstammar	2019/2020	Relining av stammar
Altandörrar	2019/2020	

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, bl.a sophus	377
Installationer, El sophus	53
Markytor, väghindermålningar samt planteringar	47

### Planerat underhåll

	År	Kommentar
Föreningens utemiljö	Projektet fortsatt pausat tills vidare	Total underhållsinventering ska ske och därefter sker behovsprioritering av åtgärderna.
Stambyte		Stammarna kontrolleras var 5:e år
Cykelförråd	2020/2021	
Tak i samband med Solceller	2022/2023	
Gemensam el	2022/2023	En gemensam el-mätare

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

#### Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Bertil Ståhl	Ordförande	2020
Edit Jevrém	Sekreterare	2020
Ulf Bengtsson	Vice ordförande	2020
Suzana Pervoj	Ledamot	2021
William Boyde	Ledamot	2021
Bo Tofftin	Ledamot	2021
Fadi Chaabi	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Rune Asterhag	Suppleant	2021
Matilda Olsson	Suppleant	2021
Alexander Andreasson	Suppleant	2021
Mohammed Abdulrahman	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Roger Jörgensson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

##### Revisorssuppleanter

Bo-Göran Larsson

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen avslutat arbetet med rörinfordringen/ reliningen av avloppsstammarna och påbörjat arbetet med kulvertbyte.

Föreningen har i år bytt redovisningsregelverk från K2 till K3 vilket innebär att fastigheten har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. Till följd av detta får underhållsfonden mindre inverkan på föreningens ekonomi då avsättningsbehovet minskar. Därför har en överföring skett mellan underhållsplanen och fritt eget kapital om 23 187 196 kr för att underhållsfonden ska följa den reviderade underhållsplanen.

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

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 313 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 315 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2019-09-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3 % fr.o.m. 2020-09-01.

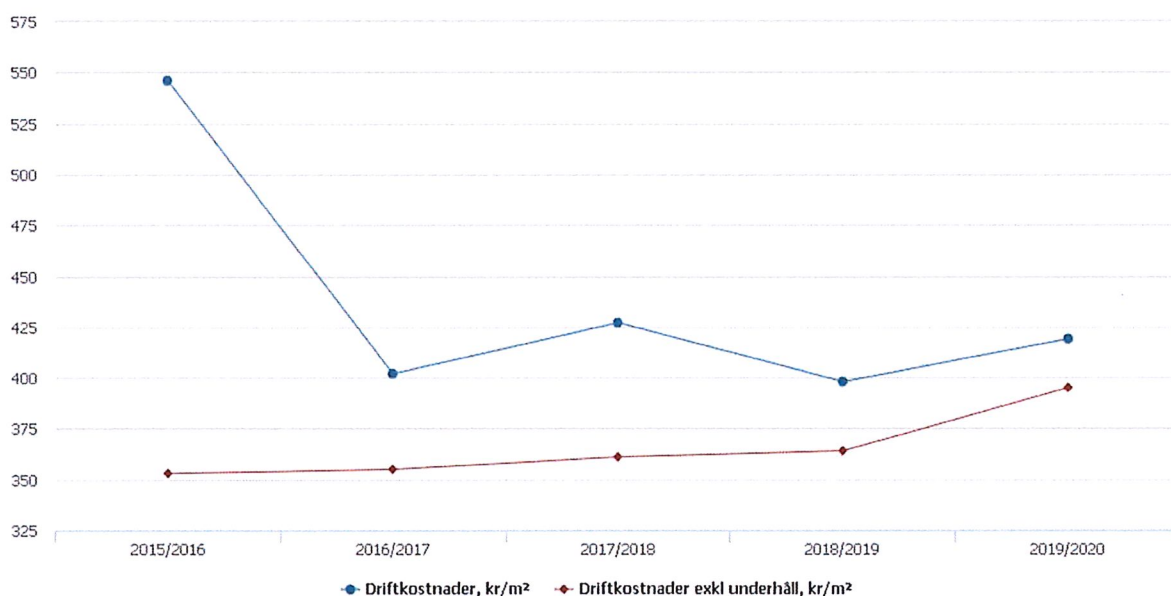
Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 754 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	14 119	13 872	13 456	13 133	12 753
Årets resultat	1 720	2 730	1 458	2 518	-738
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	61	149	168	168	171
Balansomslutning	49 074	48 739	33 214	32 393	30 623
Soliditet %	46	43	55	52	47
Likviditet %	285	189	378	279	125
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	754	741	718	700	678
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	419	398	427	402	546
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	395	364	361	355	353
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 183	1 225	662	748	788



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i tkr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 000	0	0	23 664	-6 363	2 721
Extra reservering för underhåll enligt stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 721	-2 721
Reservering underhållsfond				1 230	-1 230	
Omfördelning underhållsfond				-23 187		
Ianspråktagande av underhållsfond				-477	477	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 720
Vid årets slut	1 000	0	0	1 230	-4 395	1 720

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i tkr

Balanserat resultat	-3 642
Årets resultat	1 720
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 230
Årets ianspråktagande av underhållsfond	477
Omfördelning underhållsfond	23 187
<b>Summa</b>	<b>20 512</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i tkr** **20 512**

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

# Resultaträkning

Belopp i tkr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 119	13 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	313	153
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 432</b>	<b>14 025</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-8 415	-8 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 546	-1 516
Personalkostnader	Not 6	-465	-301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 949	-1 423
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 374</b>	<b>-11 247</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 057</b>	<b>2 778</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-353	-249
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-337</b>	<b>-57</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 720</b>	<b>2 721</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 720</b>	<b>2 721</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	36 129	21 408
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	456	631
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	893	9 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 477</b>	<b>31 539</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	1 752	1 752
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 752</b>	<b>1 752</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 229</b>	<b>33 291</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		27	6
Övriga fordringar	Not 15	9	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	483	440
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>519</b>	<b>454</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	9 326	14 994
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 326</b>	<b>14 994</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 845</b>	<b>15 447</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>49 074</b>	<b>48 739</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr	2020-08-31	2019-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 000	1 000	
Fond för yttre underhåll	1 230	23 664	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 230</b>	<b>24 664</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	18 792	-6 363	
Årets resultat	1 720	2 721	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>20 512</b>	<b>-3 642</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 742</b>	<b>21 022</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 877	19 527
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 877</b>	<b>19 527</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	900	5 100
Leverantörsskulder		1 059	1 685
Skatteskulder	Not 19	37	29
Övriga skulder	Not 20	124	112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 335	1 264
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 455</b>	<b>8 190</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>49 074</b>	<b>48 739</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	10-80 år
Dörrar	Linjär	4-40 år
Installationer	Linjär	30-50 år
Fasader	Linjär	10-60 år
Fönster	Linjär	30-75 år
Hissar	Linjär	30-50 år
Ytskikt och maskinell utrustning	Linjär	4-20 år
Byggnadsinventarier	Linjär	5-20 år
Specialanpassningar	Linjär	15-45 år
Stomme	Linjär	80-150 år
Tak	Linjär	30-50 år
Tvättstugeanpassningar	Linjär	10-35 år
Vatten och avlopp	Linjär	2-50 år
Installationer	Linjär	5-10 år
Inventarier	Linjär	5-10 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5-50 år
Markanläggningar	Linjär	20-45 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 454	13 209
Hyror, lokaler	118	119
Hyror, garage	409	410
Hyror, p-platser	173	164
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12	-11
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13	-10
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9	-10
Rabatter	-1	0
Elavgifter	0	2
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 119</b>	<b>13 872</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar, pant- överlåtelseavgifter	40	35
Fakturerade kostnader, inkasso	4	3
Övriga sidointäkter, Aimo Park	48	38
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	0
Övriga rörelseintäkter, 2:a handsuthyrning	56	43
Försäkringsersättningar, Folksam	165	35
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>313</b>	<b>153</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll, sophus, planteringar mm	-477	-682
Reparationer, altandörrar, porttelefoner, försäkringsskador mm	-1 406	-976
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-394	-381
Försäkringspremier	-205	-193
Kabel- och digital-TV	-276	-276
Återbäring från Riksbyggen	0	41
Systematiskt brandskyddsarbete, årlig kontroll samt löpande	-48	-33
Serviceavtal, tvättutrustning	-64	-68
Obligatoriska besiktningar	-11	-7
Bevakningskostnader	-47	-79
Övriga utgifter, köpta tjänster, bla kärltvätt, tvättning av plåtar mm	-21	-36
Snö- och halkbekämpning	-5	-22
Statuskontroll	-100	-101
Förbrukningsinventarier, reservdelar, skyltar, låscyl., kameraövervakn. O.s.v.	-81	-38
Vatten	-778	-643
Fastighetsel	-356	-309
Uppvärmning	-1 449	-1 597
Sophantering och återvinning	-299	-265
Förvaltningsarvode drift	-2 400	-2 343
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-8 415</b>	<b>-8 007</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 354	-1 123
Hyra inventarier & verktyg, skrivare/kopieringsmaskin	-6	-3
Arvode, yrkesrevisorer	-14	-13
Övriga förvaltningskostnader, namnändringar	-5	-7
Kreditupplysningar	-7	-4
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41	-36
Kontorsmateriel och trycksaker, tryck av årsredovisningar 18-19	-22	-24
Telefon och porto	-12	-8
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	-16	-16
Konsultarvoden, utemiljö samt projektering för relining f.g år	0	-137
Bankkostnader	-2	-2
Advokat och rättegångskostnader, tvist fg år	0	-91
Övriga externa kostnader, Festtält, stämmolokal med mat, julbord mm	-68	-52
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 546</b>	<b>-1 516</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-75	-70
Sammanträdesarvoden	-132	-114
Övriga ersättningar, förlorad arbetsinkomst fg år	0	-13
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare, 65 tkr från fg år	-150	-36
Övriga kostnadsersättningar	-1	-1
Övriga personalkostnader, utbildningar	-27	-7
Sociala kostnader	-81	-60
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-465</b>	<b>-301</b>

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 756	-578
Avskrivning Markanläggningar	-18	0
Avskrivning Markinventarier	0	-15
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-648
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10	-18
Avskrivning Installationer	-165	-165
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 949</b>	<b>-1 423</b>

**Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	0	168
<b>Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>0</b>	<b>168</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	16	23
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>16</b>	<b>23</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån, två nya upptagna lån sist kvartalet fg år.	-336	-232
Övriga räntekostnader	0	0
Övriga finansiella kostnader	-17	-17
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-353</b>	<b>-249</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	28 878	28 878
Mark	2 200	2 200
Tillkommande utgifter	0	26 999
Markanläggning	707	0
Markinventarier	75	75
Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Tillkommande utgifter	-26 999	
Byggnader	26 292	
Markanläggning	707	
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>58 152</b>	<b>58 152</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, Rörinfordring/ relining, tvättmaskiner	16 494	0
	<b>16 494</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>74 646</b>	<b>58 152</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-36 368	-22 330
Markanläggningar	-300	0
Markinventarier	-75	-60
Tillkommande utgifter	0	-13 113
	<b>-36 743</b>	<b>-35 503</b>
<b>Årets avskrivningar och utrangeringar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 756	-578
Årets avskrivning markanläggningar	-18	0
Årets avskrivning markinventarier	0	-15
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-648
	<b>-1 774</b>	<b>-1 241</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-38 517</b>	<b>-36 744</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>38 500</b>	<b>21 408</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 046	5 970
Mark	2 200	2 200
Markanläggningar	389	
Tillkommande utgifter	0	13 238
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>189 353</b>	<b>189 353</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>136 928</i>	<i>136 928</i>
<i>varav mark</i>	<i>52 452</i>	<i>52 452</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<u>2020-08-31</u>	<u>2019-08-31</u>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	275	275
Installationer, armaturer fg år	1 171	809
	<u>1 446</u>	<u>1 084</u>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	362
	<u>0</u>	<u>362</u>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<u>1 446</u>	<u>1 446</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-265	-246
Installationer	-551	-386
	<u>-815</u>	<u>-632</u>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-10	-18
Installationer	-165	-165
	<u>-175</u>	<u>-183</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
	-275	-264
Inventarier och verktyg	-716	-551
Installationer	<u>-990</u>	<u>-815</u>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>456</b>	<b>631</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	10
Installationer	456	621
<b>Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>		
	<u>2020-08-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Kulvertbyte	893	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>893</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-08-31	2019-08-31
3 504 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	1 752	1 752
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>1 752</b>	<b>1 752</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	9	6
Momsfordringar	0	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	10	14
Förutbetalda försäkringspremier	69	67
Förutbetalda driftkostnader, NODA bevakningssystem	42	25
Förutbetalt förvaltningsarvode	97	296
Förutbetald kabel-tv-avgift	23	23
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242	14
Förutbetalda leasingavgifter, kopieringsmaskinen	1	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>483</b>	<b>440</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	21	22
Bankmedel, SBAB	5 020	5 000
Transaktionskonto, Swedbank	4 285	9 972
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 326</b>	<b>14 994</b>

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	23 777	24 627
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900	-5 100
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 877</b>	<b>19 527</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,05%	2020-07-28	2 492 500	-2 492 500	0	0
SWEDBANK	1,04%	2021-08-25	2 750 000	0	100 000	2 650 000
SWEDBANK	1,83%	2022-12-22	3 259 756	0	300 000	2 959 756
SWEDBANK	1,34%	2024-05-24	6 000 000	0	0	6 000 000
SWEDBANK	1,44%	2025-05-24	5 925 000	0	300 000	5 625 000
SWEDBANK	1,09%	2025-05-23	0	2 492 500	0	2 492 500
SWEDBANK	1,05%	2025-06-18	4 200 000	0	150 000	4 050 000
<b>Summa</b>			<b>24 627 256</b>	<b>0</b>	<b>850 000</b>	<b>23 777 256</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2020-2021 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med regelverket. 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 21 102 tkr omförhandlas mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 19 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	37	29
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>37</b>	<b>29</b>

## Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	93	93
Mottagna depositioner	7	7
Skuld för moms, bl.a. Aimo Park	13	9
Skuld sociala avgifter och skatter	0	0
Avräkning hyror och avgifter	0	2
Clearing, oidentifierade inbetalningar	12	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>124</b>	<b>112</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	28	16
Upplupna räntekostnader	26	10
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	50
Upplupna elkostnader	33	35
Upplupna värmekostnader	30	32
Upplupna styrelsearvoden	121	68
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 098	1 053
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 335</b>	<b>1 264</b>

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Not 22 Ställda säkerheter</b>		
Företagsinteckning	40 476 000	40 476 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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


**Styrelsens underskrifter**

*Helsingborg 2020-10-07*  
Ort och datum

  
Bertil Ståhl

  
Edit Jevrem

  
Ulf Bengtsson


  
William Boyde

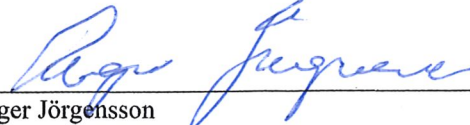
  
Suzana Pervoj

  
Fadi Chaabi

  
Bo Toffin

Vår revisionsberättelse har lämnats *12/11-2020*

KPMG AB  
  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

  
Roger Jörgensson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 18, org. nr 743000-3090

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 18 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 18 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

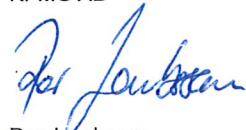
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

12/11-2020

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Roger Jörgensson

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 lägenhetsstorlek 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 Helsingborgshus nr 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 18 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)

