

Årsredovisning

RBF Helsingborgshus
nr 17
Org nr: 743000-3215

2021-09-01 – 2022-08-31



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, arvas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Noter	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 1 670 677 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 53%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 833 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 504 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

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
2 rum och kokvrå	24
2 rum och kök	48
3 rum och kök	120
4 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser utan el	Cykelförråd	Garage MC-plats	MC-plats
120	104	118	6	4



Total tomtarea	39 810 m ²
Total bostadsarea	15 080 m ²
Garagelokaler	1 603 m ²
Total lokalaria	1 603 m ²
Årets taxeringsvärde	205 196 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	200 268 000 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	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Luleå Energi AB	Elhandelsavtal
Tele 2	Kabel-tv
Bredbandsbolaget	Avtal om fibernät
Anticimex	Skadedjursavtal
Aimo Park AB	Avgiftsbelagd parkering

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 438 tkr och planerat underhåll för 792 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2022 och visar på ett underhållsbehov på 647 tkr per år för de närmaste 50 åren.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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	
Takrenovering	2015-2016	
Tilläggsisolering vindar samt byte av takfläktar	2015	
Markytor, bl a byte kulvertar, asfaltering	2016-2017	
Murning av loftgångar	2018-2019	Delar av beståndet
Installationer tvättutrustning	2018-2019	Byte maskiner i tvättstugor
Gemensamma utrymmen, bl.a lekplatsmålning	2019-2020	
Installationer, högtrycksspolning VA	2019-2020	
Huskropp utvändigt, murning loftgångar samt byte garageportar	2019-2020	
Markytor, diverse asfalteringar mm	2019-2020	
Dörr/låsbyte	2019-2021	
Rensning ventilationskanaler	2021	
Byte garageportar	pågående	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt målning servicehus och garage	300 378
Byte garageportar	303 875
Fönsterbyte servicehus	30 950
Gemensamma utrymmen, ventiler i garage	12 563
Övrigt, rörligt arvode 20-21	143 809

Planerat underhåll	År	Kommentar
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 badrumsrenovering, innebär att även renoverade badrum rivs ut. Styrelsen vill också bestämt påtala att ingen ersättning utgår för eventuella renoveringar som gjorts av badrummen.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Berg	Ordförande	2024
Ingvar Nilsson	Vice ordförande	2024
Patrik Persson	Sekreterare	2023
Alma Omanovic	Ledamot	2024
Charlotte Rodriguez Brown	Ledamot	2023
Bojan Matejevic	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Huso Musovic	Suppleant	2023
Joanna Nocko	Suppleant	2024
Wanda Glinska	Suppleant	2024
Elisabeth Wessman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Ingela Kjellberg	Förtroendevald revisor	2023
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marina Grmas		2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat projektet byte av garageportar vilket beräknas vara klart i början av nästa räkenskapsår.

Under räkenskapsåret har inga andra 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 280 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 274 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-09-01 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2022-09-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 817 kr/m²/år.

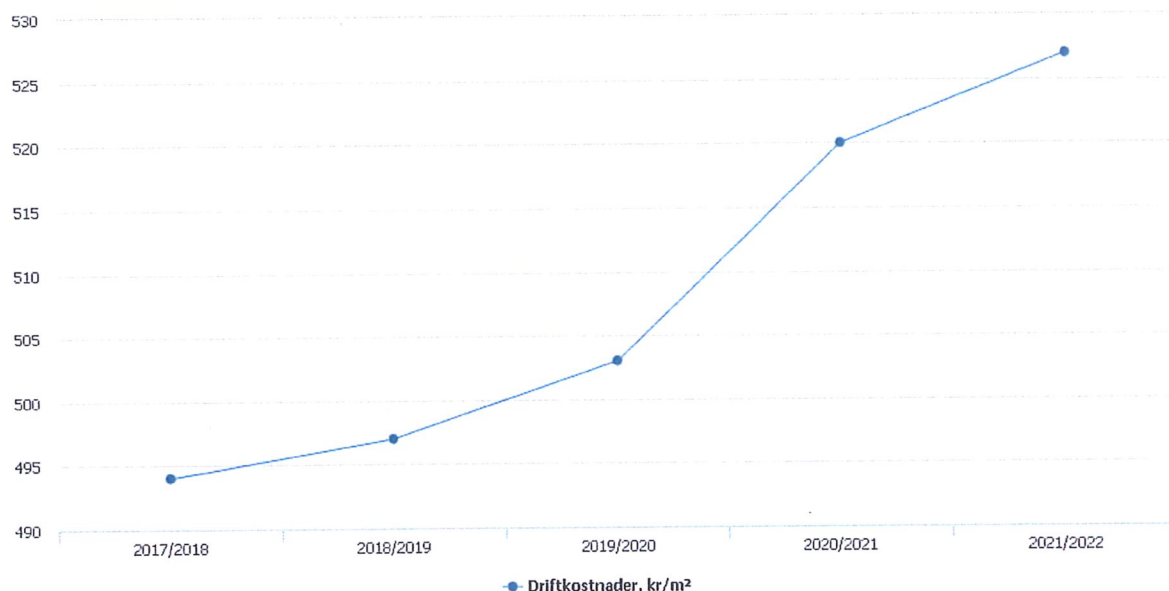
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	13 439	13 278	13 009	12 783	12 466
Årets resultat	1 670	2 839	2 660	2 965	3 080
Soliditet %	0	-3	-11	-17	-22
Likviditet %	53	72	97	58	332
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	817	806	790	774	759
Driftkostnader, kr/m ²	527	520	503	497	494
Lån, kr/m ²	3 212	3 303	3 057	3 143	3 645



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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	894 944	1 233 872	-6 682 813	2 839 655
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 839 655	-2 839 655
Reservering underhållsfond		647 000	-647 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-791 574	791 574	
Årets resultat				1 670 677
Vid årets slut	894 944	1 089 298	-3 698 584	1 670 677

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 843 159
Årets resultat	1 670 677
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-647 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	791 574
Summa	-2 027 907

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 027 907

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 439 238	13 278 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	859 900	1 520 743
Summa rörelseintäkter		14 299 138	14 798 995
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 950 859	-7 840 009
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 222 238	-1 160 882
Personalkostnader	Not 6	-192 246	-171 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 833 500	-2 312 134
Summa rörelsekostnader		-12 198 842	-11 484 586
Rörelseresultat		2 100 296	3 314 408
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	260 736	260 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 142	12 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-716 497	-748 210
Summa finansiella poster		-429 619	-474 754
Resultat efter finansiella poster		1 670 677	2 839 655
Årets resultat		1 670 677	2 839 655



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 292 225	27 635 544
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	133 801	167 732
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	0	11 895 000
Summa materiella anläggningstillgångar		36 426 026	39 698 276
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 716 000	2 716 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 716 000	2 716 000
Summa anläggningstillgångar		39 142 026	42 414 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		72 536	65 537
Övriga fordringar	Not 15	602	1 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	381 200	364 494
Summa kortfristiga fordringar		454 338	431 189
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 660 999	7 097 107
Summa kassa och bank		10 660 999	7 097 107
Summa omsättningstillgångar		11 115 337	7 528 296
Summa tillgångar		50 257 363	49 942 572



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		894 944	894 944
Fond för yttre underhåll		1 089 298	1 233 872
Summa bundet eget kapital		1 984 242	2 128 816
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 698 584	-6 682 813
Årets resultat		1 670 677	2 839 655
Summa fritt eget kapital		-2 027 907	-3 843 159
Summa eget kapital		-43 665	-1 714 343
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	29 389 580	41 148 250
Summa långfristiga skulder		29 389 580	41 148 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 046 562	8 657 892
Leverantörsskulder		137 132	148 868
Skatteskulder		31 902	22 412
Övriga skulder	Not 19	52 429	172 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 643 424	1 507 240
Summa kortfristiga skulder		20 911 449	10 508 665
Summa eget kapital och skulder		50 257 363	49 942 572



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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. 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.

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

Fastigheten är komponentindelad enligt K3-regelverket.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 325 690	12 147 442
Hyror, bostäder	13 750	13 800
Hyror, lokaler	32 640	33 630
Hyror, garage	431 159	434 085
Hyror, p-platser	258 350	238 189
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 862	-9 017
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-47 410	-32 688
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 349	0
Elavgifter	447 270	452 811
Summa nettoomsättning	13 439 238	13 278 252

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Balkonginglasning	764 345	764 640
Övriga ersättningar	46 994	54 791
Fakturerade kostnader	0	1 800
Övriga sidointäkter Aimo Park AB	36 268	20 113
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Övriga rörelseintäkter, bl.a. 2:a handsuthyrning, påminnelseavgifter mm	12 296	14 514
Försäkringsersättningar	0	664 887
Summa övriga rörelseintäkter	859 900	1 520 743

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll, se sid 4	-791 574	-566 128
Reparationer	-438 146	-1 033 785
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-370 064	-357 824
Försäkringspremier	-202 632	-190 020
Kabel- och digital-TV, Tele2	-461 319	-310 814
Återbäring från Riksbyggen	36 900	31 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 048	-1 563
Serviceavtal, tvättservice, entrémattor mm	-52 256	-51 693
Obligatoriska besiktningar, skyddsrum, lekplats, ventilation	-163 313	-10 244
Övriga utgifter, köpta tjänster, individuell el mätning, sopkärlstvätt mm	-101 634	-75 276
Snö- och halkbekämpning	-73 738	-87 436
Statuskontroll	-87 620	-86 323
Förbrukningsinventarier, diverse utlägg	-21 990	-21 564
Vatten	-544 312	-558 218
Fastighetsel	-1 040 361	-991 671
Uppvärmning	-1 505 991	-1 547 754
Sophantering och återvinning	-280 405	-247 787
Förvaltningsarvode drift, skötsel	-1 849 356	-1 733 811
Summa driftskostnader	-7 950 859	-7 840 009



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode teknisk samt ekonomisk administration	-1 054 757	-1 034 101
Lokalkostnader, styrelselokal	-2 000	-2 000
IT-kostnader, bredband	-3 573	-3 712
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-13 625
Övriga förvaltningskostnader, namnändringar övergång K2-K3	-40 459	-7 498
Kreditupplysningar	-9 207	-9 386
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-53 554	-51 265
Kontorsmateriel, tryck ÅR 20-21 samt utdelning	-18 781	-18 813
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 734	0
Medlems- och föreningsavgifter	-14 040	-14 040
Köpta tjänster	-458	-1 717
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader, utlägg	-5 200	-3 174
Summa övriga externa kostnader	-1 222 238	-1 160 882

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-81 600	-80 000
Sammanträdesarvoden	-47 538	-41 382
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 680	-20 356
Övriga kostnadsersättningar	0	-5 100
Övriga personalkostnader	-8 200	0
Sociala kostnader	-30 228	-24 723
Summa personalkostnader	-192 246	-171 561

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 799 569	-2 274 490
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 948	-12 660
Avskrivning Installationer	-24 984	-24 984
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 833 500	-2 312 134

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	260 736	260 736
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	260 736	260 736



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	21 259	12 134
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar, dröjsmålsränta	4 882	429
Övriga ränteintäkter	0	157
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 142	12 720

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån, Swedbank	-668 263	-700 873
Övriga finansiella kostnader, samordnad låneupphandling	-48 234	-47 337
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-716 497	-748 210

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	58 510 787	16 573 096
Mark	1 950 000	1 950 000
Tillkommande utgifter	0	41 937 691
 Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Tillkommande utgifter		-41 937 691
Byggnader		41 937 691
	60 460 787	60 460 787

Årets anskaffningar

Byggnader	11 456 250	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 917 037	60 460 787

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-32 825 243	-29 020 069
Tillkommande utgifter	0	-1 530 684
	-32 825 243	-30 550 753

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 799 568	-2 274 490
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-2 799 568	-2 274 490

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-35 624 811	-32 825 243
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	34 342 225	25 685 544
Mark	1 950 000	1 950 000
Tillkommande utgifter	0	0



Totalt taxeringsvärde	205 196 000	200 268 000
<i>varav byggnader</i>	<i>142 952 000</i>	<i>130 704 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>62 244 000</i>	<i>69 564 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	441 374	441 374
Installationer	705 278	705 278
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 146 652	1 146 652
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-399 302	-386 642
Installationer	-579 618	-554 635
	-978 920	-941 277
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 947	-12 660
Installationer	-24 984	-24 948
	-33 931	-37 644
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-408 249	-399 302
Installationer	-604 602	-579 618
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 012 851	-978 920
Restvärde enligt plan vid årets slut	133 801	167 733
Varav		
Inventarier och verktyg	33 125	42 073
Installationer	100 676	125 660

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Dörr/ låsbyte	0	11 895 000
Vid årets slut		11 895 000



Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
5 432 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	2 716 000	2 716 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 716 000	2 716 000

Not 15 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	602	602
Övriga kortfristiga fordringar	0	556
Summa övriga fordringar	602	1 158

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter, SBAB	17 196	8 094
Förutbetalda försäkringspremier	68 249	66 133
Förutbetalt förvaltningsarvode	225 576	225 350
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 744	38 414
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	298
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 435	26 205
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	381 200	364 494

Not 17 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel, SBAB	4 064 692	4 052 534
Transaktionskonto, Swedbank	6 596 307	3 044 573
Summa kassa och bank	10 660 999	7 097 107



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	48 436 142	49 806 142
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 046 562	-8 657 892
Långfristig skuld vid årets slut	29 389 580	41 148 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,21%	rörligt	4 800 000,00	0,00	200 000,00	4 600 000,00
SWEDBANK	1,62%	2022-11-25	5 094 920,00	0,00	180 000,00	4 914 920,00
SWEDBANK	1,21%	rörligt	2 560 392,00	0,00	0,00	2 560 392,00
SWEDBANK	1,81%	2023-05-25	5 981 250,00	0,00	0,00	5 981 250,00
SWEDBANK	0,88%	2024-03-25	4 987 500,00	0,00	50 000,00	4 937 500,00
SWEDBANK	1,58%	2024-06-19	6 000 000,00	0,00	200 000,00	5 800 000,00
SWEDBANK	0,90%	2025-06-18	3 897 439,00	0,00	100 000,00	3 797 439,00
SWEDBANK	1,27%	2026-09-25	4 906 723,00	0,00	100 000,00	4 806 723,00
SWEDBANK	1,79%	2026-10-23	8 100 000,00	0,00	400 000,00	7 700 000,00
SWEDBANK	1,16%	2030-10-25	3 477 918,00	0,00	140 000,00	3 337 918,00
Summa			49 806 142,00	0,00	1 370 000,00	48 436 142,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 370 000 kr varför delen kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2022-2023 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 klassificerats som kortfristig skuld.

Av de långfristiga skulderna ska 16 304 tkr omförhandlas mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	48 669	49 230
Mottagna depositioner	12 321	12 321
Skuld för moms	-8 561	111 220
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-518
Summa övriga skulder	52 429	172 253



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	29 711	24 723
Upplupna räntekostnader	97 150	99 605
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	62 776	0
Upplupna elkostnader	64 696	78 035
Upplupna värmekostnader	66 978	32 962
Upplupna styrelsearvoden	153 818	146 838
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 040
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 168 295	1 111 037
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 643 424	1 507 240

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Företagsinteckning	58 000 000	58 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ulf Berg
Ordförande

Ingvar Nilsson
Ledamot

Patrik Persson
Ledamot

Alma Omanovic
Ledamot

Charlotte Rodriguez Brown
Ledamot

Bojan Matejevic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Ingela Kjellberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557482123953

Dokument

Årsredovisning Hbghus nr 17 2021-2022 för underskrift

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2022-11-24 13:53:18 CET (+0100) av Elisabeth Wessman (EW)

Färdigställt 2022-12-12 10:59:43 CET (+0100)

Initierare

Elisabeth Wessman (EW)

elisabeth.wessman@riksbyggen.se

Signerande parter

Ulf Berg (UB)

Identifierad med svenskt BankID som "ULF BERG"

ulf.berg262@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF BERG"

Signerade 2022-11-24 14:45:46 CET (+0100)

Ingvar Nilsson (IN)

Identifierad med svenskt BankID som "LEIF INGVAR NILSSON"

ingvar.nilson50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF INGVAR NILSSON"

Signerade 2022-11-28 10:52:38 CET (+0100)

Patrik Persson (PP)

Identifierad med svenskt BankID som "Nils Jörgen Patrik Persson"

ppe.hbg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Jörgen Patrik Persson"

Signerade 2022-11-27 20:33:11 CET (+0100)

Alma Omanovic (AO)

Identifierad med svenskt BankID som "ALMA OMANOVIC"

danijal_omanovic@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALMA OMANOVIC"

Signerade 2022-11-24 14:29:03 CET (+0100)

Charlotte Rodriguez Brown (CRB)

Bojan Matejevic (BM)



Verifikat

Transaktion 09222115557482123953

Identifierad med svenskt BankID som "CHARLOTTE RODRIGUEZ BROWN"
chaarliie.o@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTE RODRIGUEZ BROWN"
Signerade 2022-11-24 15:21:26 CET (+0100)

Identifierad med svenskt BankID som "BOJAN MATEJEVIC"
Bojan.Matejevic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BOJAN MATEJEVIC"
Signerade 2022-11-24 14:36:53 CET (+0100)

Per Jacobsson (PJ)
Identifierad med svenskt BankID som "Per Åke Henning Jakobsson"
Per.Jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2022-12-12 10:59:43 CET (+0100)

Ingela Kjellberg (IK)
Identifierad med svenskt BankID som "Ingela Margareta Kjellberg"
ingelakjllbrg01@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingela Margareta Kjellberg"
Signerade 2022-11-28 21:15:09 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och geren i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den geren rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den internkontroll 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet omen sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de en skilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, 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 geren rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen geren rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Helsingborgshus nr 17 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande 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.

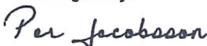
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

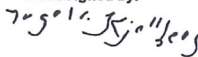
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 2022-12-12

KPMG AB

DocuSigned by:

 D7718E9358564A8...

Per Jacobsson
 Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

 7FC7F02A57AC4CB...

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 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 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.