

Årsredovisning

2016-09-01 - 2017-08-31

RBF Helsingborgshus nr 17
Org nr: 743000-3215

Spara Årsredovisningen i Din Bopärm. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med Din bank



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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet 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.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 17 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-09-01 till 2017-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-05-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-15.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. årets höga kostnader för underhåll. Under tre år har föreningen haft stora underskott beroende på omfattande underhållsarbeten. Mer information om detta finns att läsa i texten "utfört underhåll".

Driftkostnaderna exklusive underhåll har minskat jämfört med föregående till största delen beroende på lägre reparationskostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. att föreningen under föregående verksamhetsår tog upp ett nytt lån om 7 000 000 kr samt detta år 10 000 000 kr för att finansiera underhållsarbetet med kulvertar och asfaltering. Räntan på de två lånen har bundits på längre tid till mycket förmånlig ränta. Se lånespecifikation i notförteckningen.

Årets resultat, jämfört med prognosen från i våras, blev lägre än beräknat p.g.a. högre underhållskostnader än vi räknat med.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 215% till 263 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 552 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 243 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för de intäkter som P-automaten ger.

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

2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa	
24	48	120	24	216	
Antal garage: 127		Antal P-platser: 100			

Total tomtarea: 39 810 m²
Total bostadsarea: 15 080 m²

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Elhandelsavtal	Luleå Energi AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Avtal om fibernät	Bredbandsbolaget
Skadadjursavtal	Anticimex

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 432 tkr och planerat underhåll för 12 678 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016-03-30 och visar på en årlig återkommande avsättning till underhåll på ca 2 933 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 194,50 kr/m². Detta belopp revideras årligen i samband med uppdatering av underhållsplanen. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 941 tkr vilket motsvarar 195,03 kr/m². För de närmsta 3-5 åren finns inga större planerade underhållsåtgärder.

Underhållsfonden har vid verksamhetsårets slut ett saldo på 0 kr. Styrelsens ambition är så fort som möjligt bygga upp en buffert för framtida kommande underhåll. Sett på en 10-års period visar planen på en årlig genomsnittlig underhållskostnad om ca 875 tkr medan avsättning till fonden kommer att ligga runt 3 000 tkr. Mellanskillnaden ackumuleras årligen till framtida kostnader.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

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

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – tvättstugor	116
Installationer	7
Markytor, bl a byte av kulvertar, asfaltering	12 473

Under året har det stora underhållet med kulvertbyte och asfaltering avslutats även om en del besiktningsanmärkningar ej blivit åtgärdade vid räkenskapsårets utgång. De beräknas bli utförda hösten 2017. Totalkostnaden för detta arbete blev drygt 21 milj kr fördelat på två räkenskapsår. Detta år har även två tvättmaskiner bytts ut och ett nytt torkaggregat har installerats.

Planerat underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	ca 2025	OBS! Se text 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 utvisar ett flertal borrhål, vilka styrelsen beslutat att laga. Det planerade stambytet är därför framflyttat till ca år 2025 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	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Olsson	Ordförande	vald av stämma	2019
Birgitta Svensson	Vice ordförande	vald av stämma	2018
Ulf Berg	Sekreterare	vald av stämma	2018
Patrik Persson	Ledamot	vald av stämma	2019
Johan Högström	Ledamot	vald av stämma	2019
Jan Klarin/Kristoffer Bergdahl	RB-ledamot	utsedd av Riksbyggen	Jan Klarin slutat under året

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Wanda Glinska	vald av stämma	2018
Izzdeen Naserallah	vald av stämma	2018
Alma Omanovic	vald av stämma	2019
Annika Olsson	utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	Auktoriserad revisor	vald av stämma
Ingela Kjellberg	Förtroendevald revisor	vald av stämma

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Christer Johansen	vald av stämma

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Vakant	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ett lån på 5 980 tkr, som tidigare löpt med 90-dagarsränta, bundits på 6 år till räntan 1,81 %.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 268 st. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 275 st. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2017-09-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 744 kr/m²/år.

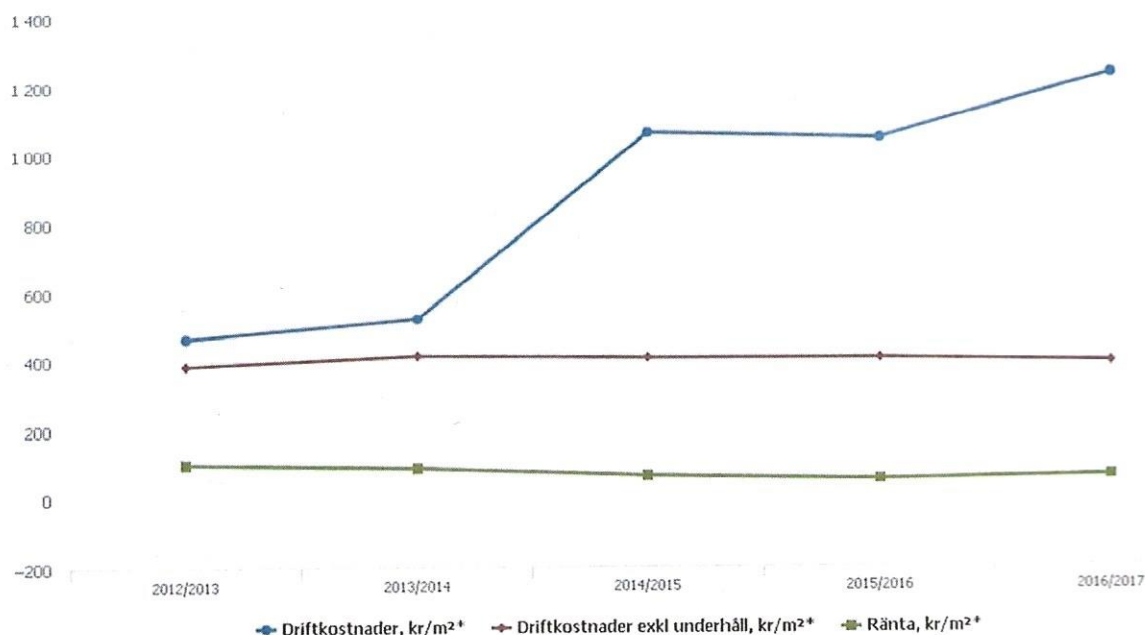
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	12 428	12 100	11 893	11 604	11 629
Årets resultat	-8 795	-6 079	-6 490	1 025	1 721
Avsättning till underhållsfond kr/m²	195	224	186	182	179
Balansomslutning	46 810	47 245	44 849	46 290	48 035
Soliditet %*	-28	-9	4	18	15
Likviditet %	263	215	299	426	325
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	744	730	715	694	694
Driftkostnader, kr/m²*	1 231	1 044	1 060	520	464
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	390	403	405	412	384
Ränta, kr/m²*	61	52	64	87	98
Underhållsfond, kr/m²	0	0	41	511	437
Lån, kr/m²	3 738	3 166	2 756	2 408	2 548

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	894 944	0	0	814 469	-6 079 488
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-6 079 488	6 079 488
Reservering underhållsfond			2 941 000	-2 941 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 941 000	2 941 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					-8 794 930
Vid årets slut	894 944	0	0	-5 265 019	-8 794 930

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-5 265 019
Årets resultat	-8 794 930
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 941 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 941 000
Summa	-14 059 949

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-14 059 949

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 427 538	12 099 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	810 545	884 596
Summa rörelseintäkter		13 238 083	12 984 475
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-18 565 618	-15 736 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 054 118	-968 276
Personalkostnader	Not 6	-212 712	-244 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 551 710	-1 596 463
Summa rörelsekostnader		-21 384 157	-18 545 641
RÖRELSERESULTAT		-8 146 074	-5 561 166
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	249 872	249 872
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 416	9 576
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-922 143	-777 770
Summa finansiella poster		-648 855	-518 323
Resultat efter finansiella poster		-8 794 930	-6 079 488
Årets resultat		-8 794 930	-6 079 488

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 502 087	36 032 772
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	168 199	189 224
Summa materiella anläggningstillgångar		34 670 286	36 221 996
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	2 716 000	2 716 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 716 000	2 716 000
Summa anläggningstillgångar		37 386 286	38 937 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 529	399
Övriga fordringar	Not 15	46 975	222 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	412 015	276 327
Summa kortfristiga fordringar		464 520	498 929
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 959 257	7 808 240
Summa kassa och bank		8 959 257	7 808 240
Summa omsättningstillgångar		9 423 777	8 307 170
SUMMA TILLGÅNGAR		46 810 063	47 245 166

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		894 944	894 944
Summa bundet eget kapital		894 944	894 944
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 265 020	814 469
Årets resultat		-8 794 930	-6 079 488
Summa fritt eget kapital		-14 059 949	-5 265 020
Summa eget kapital		-13 165 005	-4 370 076
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	54 922 395	46 386 395
Summa långfristiga skulder		54 922 395	46 386 395
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 464 000	1 364 000
Leverantörsskulder	Not 19	193 268	2 354 394
Skatteskulder		29 370	19 218
Övriga skulder	Not 20	195 108	92 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 170 927	1 398 697
Summa kortfristiga skulder		5 052 673	5 228 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 810 063	47 245 166

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	20 - 40
Inventarier/Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 221 826	11 001 812
Hyrer, lokaler	3 450	2 160
Hyrer, garage	362 130	362 355
Hyrer, p-platser	144 633	138 560
Hyrer, övriga	46 670	52 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 858	-24 668
Elavgifter	658 688	567 460
Summa nettoomsättning	12 427 538	12 099 879

I posten Elavgifter ingår debitering för 14 månader och kommer därmed nästa verksamhetsår att innehålla debitering för 10 månader.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Balkonginglasning	764 640	764 640
Övriga ersättningar	10 752	-1 500
Fakturerade kostnader	0	500
Övriga sidointäkter – Intäkter från P-automat	30 735	31 127
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	19	34
Återvunna fordringar	0	60
Övriga rörelseintäkter	4 399	0
Försäkringsersättningar	0	89 736
Summa övriga rörelseintäkter	810 545	884 596

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Underhåll	-12 678 235	-9 652 844
Reparationer	-431 768	-625 571
Självrisk	-1 500	-1 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-332 640	-322 488
Försäkringspremier	-135 111	-122 789
Kabel-TV	-234 832	-234 832
Återbäring/rabatt från Riksbyggen	145 300	37 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 651	0
Serviceavtal (klottersanering, skadedjursbekämpning, tvättservice)	-80 442	-34 988
Obligatoriska besiktningar (lekplatsbesiktning, expansionskärl)	-18 652	-11 233
Obligatorisk ventilationskontroll	0	-32 250
Övriga utgifter, köpta tjänster	-50 588	-52 786
Snö- och halkbekämpning	-31 581	-57 658
Statuskontroll	-77 452	-74 641
Förbrukningsinventarier	-20 343	-18 573
Vatten	-490 887	-439 912
Fastighetsel	-888 193	-941 742
Förbrukningsinsamling hushållsel	-52 586	-45 873
Uppvärmning	-1 535 320	-1 585 383
Sophantering och återvinning	-237 198	-222 770
Förvaltningsarvode drift	-1 404 940	-1 296 250
Summa driftkostnader	-18 565 618	-15 736 484

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Förvaltningsarvode ekonomi & administration	-979 871	-902 459
IT-kostnader	-4 103	-3 499
Arvode, yrkesrevisor	-8 125	-8 125
Övriga förvaltningskostnader	-5 380	0
Kreditupplysningar	-105	-1 755
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 920	0
Trycksaker	-14 924	-19 784
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-559	-420
Medlems- och föreningsavgifter	-14 040	-11 880
Bankkostnader	0	-1 100
Övriga externa kostnader	-9 091	-19 254
Summa övriga externa kostnader	-1 054 118	-968 276

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Styrelsearvoden	-73 000	-73 000
Sammanträdesarvoden	-72 120	-73 788
Övriga ersättningar	0	-6 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 846	-24 676
Övriga kostnadsersättningar	-5 100	-5 100
Övriga personalkostnader/Utbildningar	-3 950	-11 700
Sociala kostnader	-44 696	-49 754
Summa personalkostnader	-212 712	-244 418

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-331 462	-331 462
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-551 557	-551 557
Avskrivningar Standardförbättringar	-647 666	-647 666
Avskrivning Installationer	-21 025	-65 778
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 551 710	-1 596 463

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	249 872	249 872
Summa resultat från andelar i koncernföretag	249 872	249 872

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 340	2 301
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	6 884
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	59	231
Övriga ränteintäkter	1 017	160
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 416	9 576

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-864 298	-738 225
Övriga räntekostnader	-1 326	-280
Övriga finansiella kostnader	-56 519	-39 265
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-922 143	-777 770

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	16 573 096	16 573 096
Mark	1 950 000	1 950 000
Standardförbättringar	41 937 691	41 937 691
	60 460 787	60 460 787
 Summa anskaffningsvärden	 60 460 787	 60 460 787
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 534 691	-7 203 229
Standardförbättringar	-16 893 324	-15 694 101
	-24 428 015	-22 897 330
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-331 462	-331 462
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 199 223	-1 199 223
	- 1 530 685	- 1 530 685
 Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	 -25 958 700	 -24 428 015
 Restvärde enligt plan vid årets slut	 34 502 087	 36 032 772
Varav		
Byggnader	8 706 943	9 038 405
Mark	1 950 000	1 950 000
Standardförbättringar	23 845 144	25 044 367

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	369 644	369 644
Installationer	657 778	447 525
	1 027 422	817 169
 Årets anskaffningar		
Installationer	0	210 253
	0	210 253
 Summa anskaffningsvärden	 1 027 422	 1 027 422
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-369 643	-369 643
Installationer	-468 555	-402 777
	-838 198	- 772 420

Årets avskrivningar

Installationer	-21 025	-65 778
	- 21 025	- 65 778

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-369 643	-369 643
Installationer	-489 580	-468 555
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 859 223	- 838 198

Restvärde enligt plan vid årets slut

	168 199	189 224
--	---------	---------

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	168 199	189 224

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-08-31	2016-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 716 000	2 716 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	2 716 000	2 716 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	18 505	1 700
Kundfordringar	148	-1 301
Reglering av kundfordringar	-13 124	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 529	399

Not 15 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattekonto	608	601
Andra kortfristiga fordringar	0	191 602
Fordringar hos leverantörer	21 429	0
Övriga kortfristiga fordringar	24 938	30 000
Summa övriga fordringar	46 975	222 203

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	14 383	2 301
Förutbetalda försäkringspremier	46 760	41 591
Förutbetalt förvaltningsarvode	223 803	186 422
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 569	19 569
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 500	26 445
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	412 015	276 327

Not 17 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	5 010 258	6 000 000
Transaktionskonto	3 947 000	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 806 240
Summa kassa och bank	8 959 257	7 808 240

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	56 386 395	47 750 395
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	1 464 000	1 364 000
Långfristig skuld vid årets slut	54 922 395	46 386 395

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	0,92 %	90-dagars	2 754 223,00	0,00	100 000,00	2 654 223,00
SBAB	3,09 %	2017-12-14	5 949 920,00	0,00	180 000,00	5 769 920,00
SWEDBANK	0,85%	90-dagars	2 560 392,00	0,00	0,00	2 560 392,00
SBAB	1,85%	2018-12-13	4 082 530,00	0,00	144 000,00	3 938 530,00
SBAB	2,04%	2019-09-13	5 081 723,00	0,00	0,00	5 081 723,00
SWEDBANK	1,65%	2020-03-25	5 800 000,00	0,00	200 000,00	5 600 000,00
SWEDBANK	1,55%	2020-10-23	4 142 918,00	0,00	140 000,00	4 002 918,00
SWEDBANK	1,21%	2021-06-23	4 397 439,00	0,00	100 000,00	4 297 439,00
SWEDBANK	1,81%	2023-05-25	5 981 250,00	0,00	0,00	5 981 250,00
SWEDBANK	1,58%	2024-06-19	7 000 000,00	0,00	200 000,00	6 800 000,00
SWEDBANK	1,79%	2026-10-23	0,00	10 000 000,00	300 000,00	9 700 000,00
Summa			47 750 395,00	10 000 000,00	1 364 000,00	56 386 395,00

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-08-31	2016-08-31
Leverantörsskulder	193 268	0
Twistiga leverantörsskulder	0	-7 050
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	2 361 444
Summa leverantörsskulder	193 268	2 354 394

Not 20 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Lån under betalning	81 564	0
Medlemmarnas reparationsfonder	67 980	71 308
Depositionsavgifter	12 321	12 321
Övriga skulder	6 977	0
Skuld för moms	10 163	8 908
Clearing	16 104	0
Summa övriga skulder	195 108	92 537

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna sociala avgifter	43 599	47 128
Upplupna räntekostnader	97 082	45 453
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 737 809	0
Upplupna elkostnader	66 024	67 402
Upplupna värmekostnader	29 975	28 905
Upplupna styrelsearvoden	160 566	173 064
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 068
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 035 872	1 032 677
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 170 927	1 398 697

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	58 000 000	51 686 000

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Htg 180111

Ort och datum

Ingrid Olsson

Ingrid Olsson

Ulf Berg

Johan Högrström

Birgitta Svensson

Birgitta Svensson

Patrik Persson

Kristoffer Bergdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-01-19.

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Ingela Kjellberg

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus 17 för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015-09-01—2016-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 8 december 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Helsingborgshus 17 för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 auktoriserad revisor 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

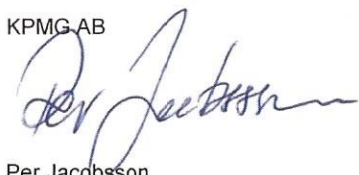
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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

19/1-2018

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



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).

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.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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 i Bopärmen (som ska finnas i alla lägenheter).



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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet