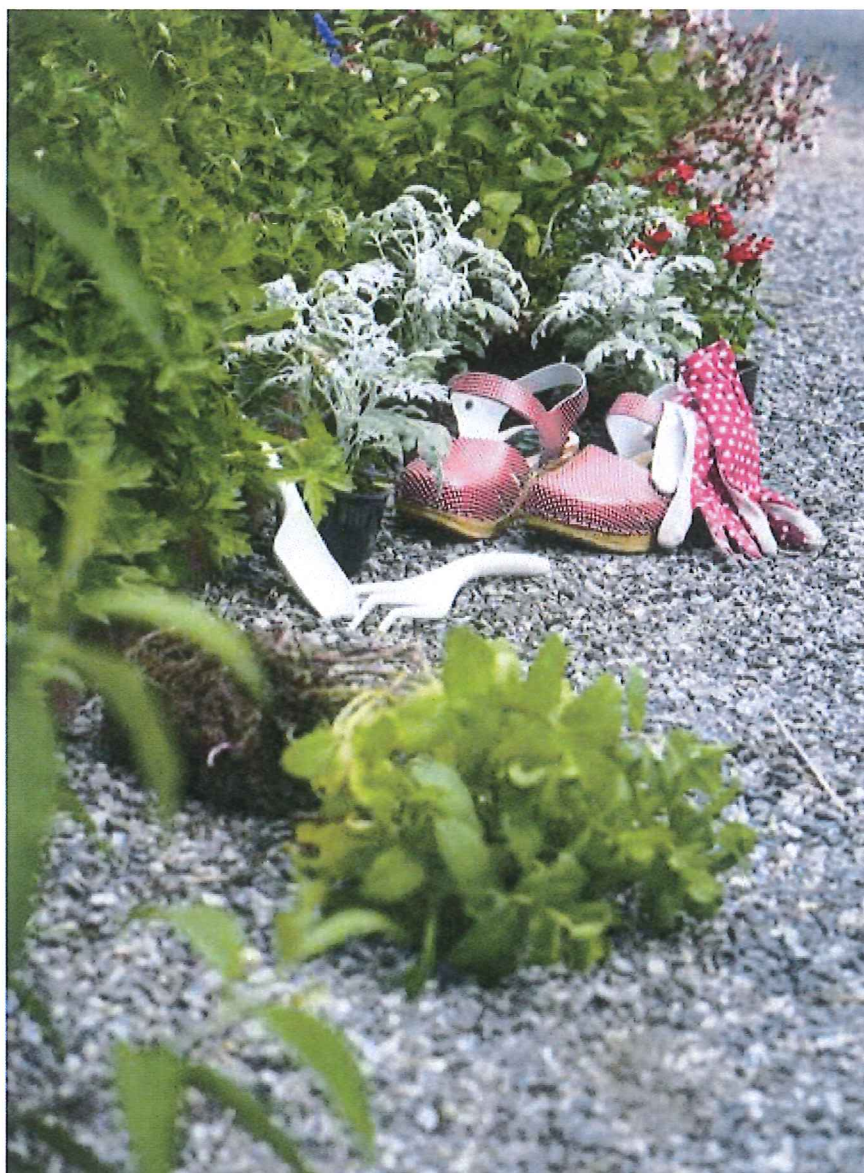


Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Helsingborgshus nr 17
Org nr: 743000-3215



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus
nr 17 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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 blev ett överskott på 2 986 tkr vilket är ca 158 tkr lägre än budgeterat för verksamhetsåret. Det som skiljer mest är att reparationskostnaderna blev högre och underhållskostnaderna något lägre än budgeterat.

Driftkostnaderna exklusive reparationer och planerat underhåll, har ökat med ca 200 tkr jämfört med föregående år. Detta år ingår kostnad för energibesiktning på 81 tkr och denna besiktning sker endast vart tionde år. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. att föreningen under föregående verksamhetsår tog upp nya lån för att finansiera underhållsarbetet med kulvertar och asfaltering. Räntan på de två lånen, 7 milj. kr & 10 milj. kr, har bundits på längre tid till mycket förmånlig ränta. Se lånespecifikation i notförteckningen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning ger full kostnadsteckning beroende på beslutad avgiftshöjning om 2 % fr.o.m. 2018-09-01.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 263 % till 332 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 552 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 538 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

2 r.o.kv.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
24	48	120	24	216

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
127	100

Total tomtarea	39 810 m ²
Total bostadsarea	15 080 m ²
Total lokalarea (avser garagen)	1 603 m ²
Årets taxeringsvärde	134 860 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	134 860 000 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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 654 tkr och planerat underhåll för 191 tkr. När det gäller reparationskostnaderna avser 1 089 tkr vattenskador och reparation efter brand i garagelänga. Föreningen har fått ersättning från försäkringen med 673 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Enligt senast uppdaterade underhållsplan har föreningen ett underhållsbehov på 12 659 tkr för de närmsta 10 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 266 tkr men eftersom underhållsfonden var 0 kr vid årets början och behöver byggas upp igen har avsättning skett med 2 600 tkr enligt budgeterat.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	55 tkr
Markytor	80 tkr

Årets kostnader för planerat underhåll blev 191 tkr. Bland annat har en lekplats har fått ny sandlåda med tillbehör och i övriga sandlådor har sanden renats. Två stycken manglar har bytts ut.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadöversyn	2019	Åtgärder beslutas efter besiktning
Stambyte	Ca 2027-2029	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 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 årsstämma och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Olsson	Ordförande	2019
Ulf Berg	Sekreterare	2020
Birgitta Svensson	Vice ordförande	2020
Patrik Persson	Ledamot	2019
Johan Högström	Ledamot	2019
Kristoffer Bergdahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Wanda Glinska	Suppleant	2020
Alma Omanovic	Suppleant	2019
Izzdeen Naserallah	Suppleant	2020
Annika Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019
Ingela Kjellberg	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Johansen	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vakant	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 272 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-09-01 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 2018-09-01.

Årsavgiften för det senaste räkenskapsåret uppgick i genomsnitt till 759 kr/m²/år.

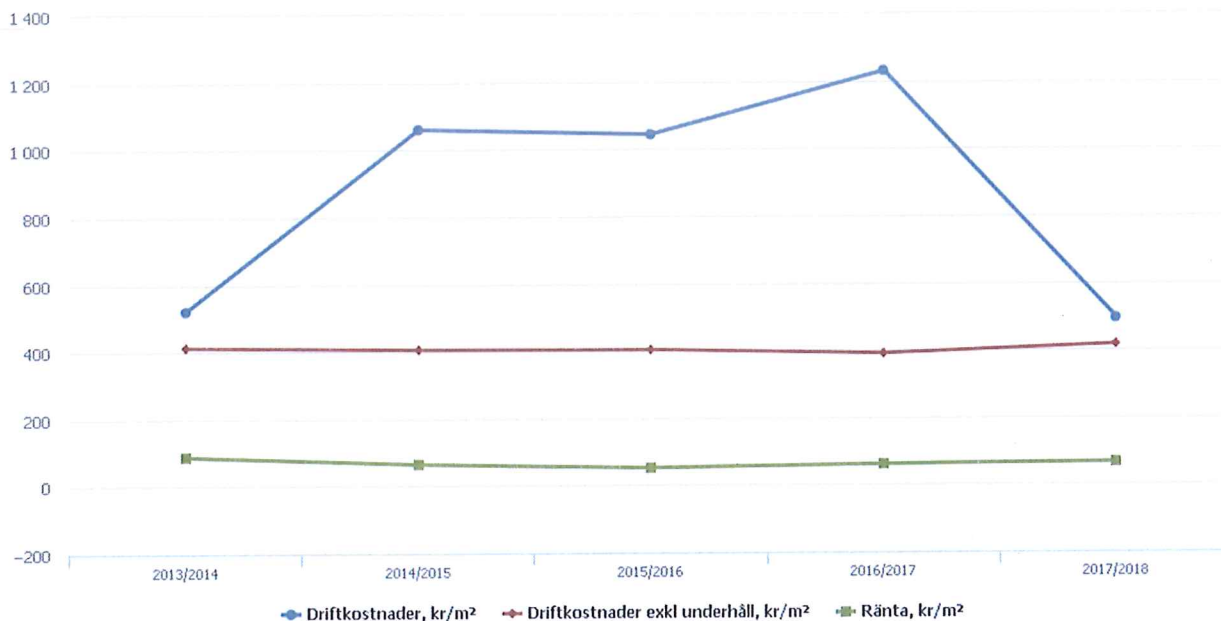
28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st).

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



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	12 466	12 428	12 100	11 893	11 604
Årets resultat	2 986	-8 795	-6 079	-6 490	1 025
Avsättning till underhållsfond kr/m²	172	195	224	186	182
Balansomslutning	46 557	46 810	47 245	44 849	46 290
Soliditet %	-22	-28	-9	4	18
Likviditet %	332	263	215	299	426
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	759	744	730	715	694
Driftkostnader, kr/m²	494	1 231	1 044	1 060	520
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	481	390	403	405	412
Ränta, kr/m²	66	61	52	64	87
Underhållsfond, kr/m²	163	0	0	41	511
Lån, kr/m²	3 645	3 738	3 166	2 756	2 408

Samtliga nyckeltal med enheten kr/ m² har den totala bostadsarean, 15 080 m², som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	894 944	0	0	0	-5 265 019	-8 794 930
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-8 794 930	8 794 930
Reservering underhållsfond				2 600 000	-2 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-190 952	190 952	
Årets resultat						2 986 208
Vid årets slut	894 944	0	0	2 409 048	-16 468 997	2 986 208

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-14 059 949
Årets resultat	2 986 208
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-2 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	190 952
Summa	-13 482 790

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 13 482 790**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 466 431	12 427 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 536 063	810 545
Summa rörelseintäkter		14 002 494	13 238 083
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 451 470	-18 565 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 124 550	-1 054 118
Personalkostnader	Not 6	-187 615	-212 712
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 551 710	-1 551 710
Summa rörelsekostnader		-10 315 345	-21 384 157
Rörelseresultat		3 687 149	-8 146 074
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	260 736	249 872
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 817	23 416
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-988 493	-922 143
Summa finansiella poster		-700 940	-648 855
Resultat efter finansiella poster		2 986 209	-8 794 930
Årets resultat		2 986 209	-8 794 930



Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 971 402	34 502 087
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	147 174	168 199
Summa materiella anläggningstillgångar		33 118 576	34 670 286
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 716 000	2 716 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 716 000	2 716 000
Summa anläggningstillgångar		35 834 576	37 386 286
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-9 686	5 529
Övriga fordringar	Not 15	33 366	46 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	315 284	412 015
Summa kortfristiga fordringar		338 963	464 520
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 383 811	8 959 257
Summa kassa och bank		10 383 811	8 959 257
Summa omsättningstillgångar		10 722 774	9 423 777
Summa tillgångar		46 557 350	46 810 063



Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		894 944	894 944
Fond för yttre underhåll		2 409 048	0
Summa bundet eget kapital		3 303 992	894 944
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 468 997	-5 265 020
Årets resultat		2 986 209	-8 794 930
Summa fritt eget kapital		-13 482 788	-14 059 949
Summa eget kapital		-10 178 797	-13 165 005
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	53 503 395	54 922 395
Summa långfristiga skulder		53 503 395	54 922 395
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 464 000	1 464 000
Leverantörsskulder		89 947	193 268
Skatteskulder		28 805	29 370
Övriga skulder	Not 20	155 450	195 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 494 551	3 170 927
Summa kortfristiga skulder		3 232 753	5 052 673
Summa eget kapital och skulder		46 557 350	46 810 063

8

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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 445 593	11 221 826
Hyrer, förråd	13 750	3 450
Hyrer, garage	360 066	362 130
Hyrer, p-platser	185 002	144 633
Hyrer, övriga	23 452	46 670
Hyrer- och avgiftsbortfall, garage	-14 829	-9 858
Rabatter - garage	-3 300	0
Elavgifter	456 697	658 688
Summa nettoomsättning	12 466 431	12 427 538

I posten Elavgifter ingår debitering för 14 månader föregående år och detta verksamhetsår ingår debitering för 10 månader.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Balkonginglasning	764 345	764 640
Övriga ersättningar	57 010	10 752
Fakturerade kostnader	7 708	0
Övriga sidointäkter	31 307	30 735
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	19
Övriga rörelseintäkter	2 257	4 399
Försäkringsersättningar	673 444	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 536 063	810 545

B

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-190 952	-12 678 235
Reparationer	-1 653 649	-431 768
Självrisk	-1 500	-1 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-337 392	-332 640
Försäkringspremier	-144 967	-135 111
Kabel- och digital-TV	-235 271	-234 832
Återbäring från Riksbyggen	137 250	145 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 563	-8 651
Serviceavtal, tvättstugservice	-37 420	-30 846
Obligatoriska besiktningar, lekplatsbesiktning & energideklaration	-83 452	-56 643
Bevakningskostnader, skadedjursbekämpning	-34 341	-11 605
Övriga utgifter, köpta tjänster, kärltvätt, klottersanering, entrémattor m.m.	-25 520	-50 588
Snö- och halkbekämpning	-47 899	-31 581
Statuskontroll	-79 832	-77 452
Förbrukningsinventarier	-15 825	-20 343
Vatten	-494 701	-490 887
Fastighetsel	-875 689	-888 193
Insamling individuell mätning - hushållsel	-58 980	-52 586
Uppvärmning	-1 597 274	-1 535 320
Sophantering miljöhusen	-180 496	-226 321
Tömning trädgårdsavfall	-21 530	-10 639
Hyra & tömning container	-10 855	-11 596
Förvaltningsarvode drift	-1 459 612	-1 404 940
Summa driftkostnader	-7 451 470	-18 565 618

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode ekonomisk & teknisk förvaltning	-1 009 978	-979 871
IT-kostnader	-3 573	-4 103
Arvode, yrkesrevisor	-11 688	-8 125
Övriga förvaltningskostnader	-6 099	-5 380
Inkassokostnader	-6 344	-105
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 889	-17 920
Kontorsmateriel	0	-14 924
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-559
Medlems- och föreningsavgifter	-14 040	-14 040
Bankkostnader	-2 645	0
Övriga externa kostnader	-13 295	-9 091
Summa övriga externa kostnader	-1 124 550	-1 054 118

8

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-73 000	-73 000
Sammanträdesarvoden	-54 152	-72 120
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 022	-13 846
Övriga kostnadsersättningar	-5 100	-5 100
Övriga personalkostnader	-7 900	-3 950
Sociala kostnader	-31 441	-44 696
Summa personalkostnader	-187 615	-212 712

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-331 462	-331 462
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-551 557	-551 557
Avskrivningar tillkommande utgifter	-647 666	-647 666
Avskrivning Installationer	-21 025	-21 025
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 551 710	-1 551 710

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen, 48 kr * 5 432 andelar	260 736	249 872
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	260 736	249 872

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	25 752	22 340
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	59
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	177	0
Övriga ränteintäkter	888	1 017
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 817	23 416

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-923 845	-864 298
Övriga räntekostnader	-689	-1 326
Övriga finansiella kostnader	-63 959	-56 519
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-988 493	-922 143



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	16 573 096	16 573 096
Mark	1 950 000	1 950 000
Standardförbättringar	41 937 691	41 937 691
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 460 787	60 460 787
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 866 153	-7 534 691
Standardförbättringar	-18 092 547	-16 893 324
	-25 958 700	-24 428 015
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 vid årets slut	-27 489 385	-25 958 700
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 971 402	34 502 087
Varav		
Byggnader	8 375 481	8 706 943
Mark	1 950 000	1 950 000
Standardförbättringar	22 645 921	23 845 144
Taxeringsvärden	2018-08-31	2017-08-31
Bostäder	130 000 000	130 000 000
Lokaler	4 860 000	4 860 000
Totalt taxeringsvärde	134 860 000	134 860 000
<i>varav byggnader</i>	<i>97 777 000</i>	<i>97 777 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 083 000</i>	<i>37 083 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	369 644	369 644
Installationer	657 778	657 778
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 027 422	1 027 422
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-369 643	-369 643
Installationer	-489 580	-468 555
	-859 223	-838 198
Årets avskrivningar		
Installationer	-21 025	-21 025
	-21 025	-21 025
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-369 643	-369 643
Installationer	-510 605	-489 580
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-880 248	-859 223
Restvärde enligt plan vid årets slut	147 174	168 199
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	147 174	168 199

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
5 432 andelar i Riksbyggens å 500 kr	2 716 000	2 716 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 716 000	2 716 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-9 686	18 505
Kundfordringar	0	148
Nedskrivning av kundfordringar	0	-13 124
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-9 686	5 529

B

Not 15 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	2 408	608
Fordringar hos leverantörer	11 756	21 429
Övriga kortfristiga fordringar	19 202	24 938
Summa övriga fordringar	33 366	46 975

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	17 360	14 383
Förutbetalda försäkringspremier	49 103	46 760
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 849	223 803
Förutbetald elavgift	4 955	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 601	19 569
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 416	107 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	315 284	412 015

Not 17 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	7 100 000	5 010 258
Transaktionskonto	3 281 811	3 947 000
Summa kassa och bank	10 383 811	8 959 257

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	54 967 395	56 386 395
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 464 000	-1 464 000
Långfristig skuld vid årets slut	53 503 395	54 922 395



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,90%		2 654 223,00	0,00	100 000,00	2 554 223,00
SWEDBANK	0,91%		2 560 392,00	0,00	0,00	2 560 392,00
SBAB			5 769 920,00	-5 724 920,00	45 000,00	0,00
SBAB	1,85%	2018-12-13	3 938 530,00	0,00	144 000,00	3 794 530,00
SBAB	2,04%	2019-09-13	5 081 723,00	0,00	0,00	5 081 723,00
SWEDBANK	1,65%	2020-03-25	5 600 000,00	0,00	200 000,00	5 400 000,00
SWEDBANK	1,55%	2020-10-23	4 002 918,00	0,00	140 000,00	3 862 918,00
SWEDBANK	1,21%	2021-06-23	4 297 439,00	0,00	100 000,00	4 197 439,00
SWEDBANK	1,62%	2022-11-25	0,00	5 724 920,00	90 000,00	5 634 920,00
SWEDBANK	1,81%	2023-05-25	5 981 250,00	0,00	0,00	5 981 250,00
SWEDBANK	1,58%	2024-06-19	6 800 000,00	0,00	200 000,00	6 600 000,00
SWEDBANK	1,79%	2026-10-23	9 700 000,00	0,00	400 000,00	9 300 000,00
Summa			56 386 395,00	0,00	1 419 000,00	54 967 395,00
* Senast kända räntesatser						

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 464 000	1 464 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 464 000	1 464 000

Not 20 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Lån under betalning	0	81 564
Medlemmarnas reparationsfonder	67 980	67 980
Övriga skulder	55 782	6 977
Mottagna depositioner	12 321	12 321
Skuld för moms	8 719	10 163
Avräkning hyror och avgifter	4 260	0
Clearing	6 388	16 104
Summa övriga skulder	155 450	195 108

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna sociala avgifter	30 342	43 599
Upplupna räntekostnader	103 505	97 082
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	63 599	1 737 809
Upplupna elkostnader	68 348	66 024
Upplupna värmekostnader	30 153	29 975
Upplupna styrelsearvoden	144 774	160 566
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 053 830	1 035 872
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 494 551	3 170 927



Not 22 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen tagit beslut om att lösa två stycken lån på sammanlagt 6 348 753 kr vilket kommer att påverka föreningens ekonomi genom lägre räntekostnader.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2018-12-19
Ort och datum

Ingrid Olsson
Ingrid Olsson

Ulf Berg
Ulf Berg

Birgitta Svensson
Birgitta Svensson

Patrik Persson
Patrik Persson

Johan Högröm
Johan Högröm

Kristoffer Bergdahl
Kristoffer Bergdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-12-28.

KPMG AB

Per Jacobsson
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Ingela Kjellberg
Ingela Kjellberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus nr 17 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisorssed 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 nr 17 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda 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 28 december 2018

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Ingela Kjellberg

Lekmannarevisor

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.

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.

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.

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

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



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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet