

Årsredovisning

RBF Helsingborgshus
nr 17
Org nr: 743000-3215

2020-09-01 – 2021-08-31



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

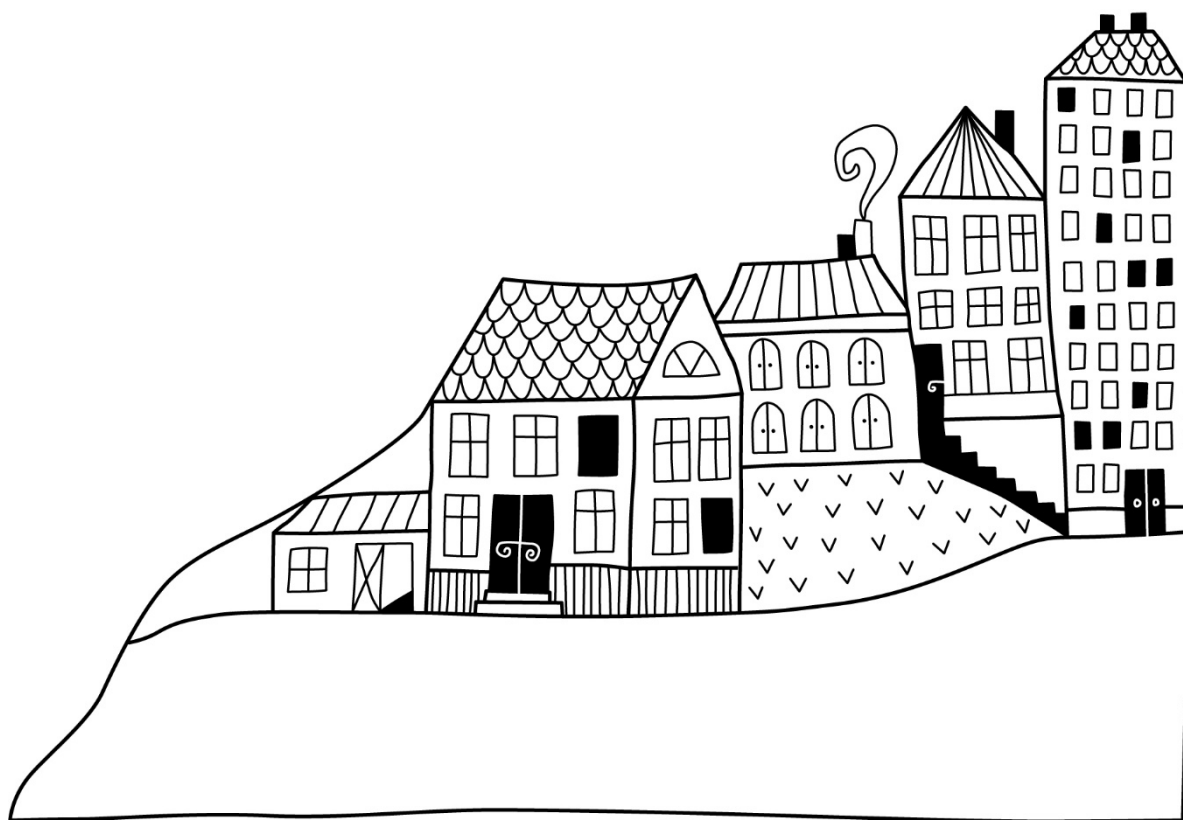
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

2020-09-01 till 2021-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

Årets resultat blev ett överskott på 2 839 655 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97% till 72%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 312 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 152 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Antal garage	P-platser utan el	Cykelförråd	Husvagnsplatser	Garage MC-plats	MC-plats
120	104	118	2	6	4



Total tomtarea	39 810 m ²
Total bostadsarea	15 080 m ²
Garagelokaler	1 603 m ²
Total lokalaria	1 603 m ²
Årets taxeringsvärde	200 268 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	200 268 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening, 5 432 st á 500 kr. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Luleå Energi AB	Elhandelsavtal
Comhem AB	Kabel-tv
Bredbandsbolaget	Avtal om fibernät
Anticimex	Skadedjursavtal
Aimo Park AB	Avgiftsbelagd parkering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 034 tkr och planerat underhåll för 566 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2021 och visar på ett underhållsbehov på 600 tkr per år för de närmaste 30 åren.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2008	Delar av beståndet
Balkongutbyggnad inkl. inglasning	2004	Samtliga lägenheter
Nybyggnad garage	2001 & 2006	
Lägenhetsförråd	2011	Nybyggnad av lägenhetsförråd
Byte av fjärrvärmecentraler	2013	Avser båda undercentralerna
Byte belysning på föreningens utemiljö	2015	
Takrenovering	2015-2016	
Tilläggsisolering vindar samt byte av takfläktar	2015	
Markytor, vl a byte kulvertar, asfaltering	2016-2017	
Murning av loftgångar	2018-2019	Delar av beståndet
Installationer tvättutrustning	2018-2019	Byte maskiner i tvättstugor
Gemensamma utrymmen, bla lekplatsmålning	2019-2020	
Installationer, högtrycksspolning VA	2019-2020	
Huskropp utvändigt, murning loftgångar samt byte garageportar	2019-2020	
Markytor, diverse asfalteringar mm	2019-2020	
Dörr/ låsbyte	pågående	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, Vipportar	404 314
Övrigt, rörligt arvode 19-20	161 814

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning ventilationskanaler	2021-2022	
Stambyte	ca 2027-2029	Se information nedan

Information framtida ombyggnation - stambyte

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

OBSERVERA – INGEN ERSÄTTNING!

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



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Berg	Ordförande	2022
Birgitta Svensson	Vice ordförande	2022
Patrik Persson	Sekreterare	2023
Ingrid Olsson DB	Ledamot	2023
Alma Omanovic	Ledamot	2022
Bojan Matejevic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Rodriguez Brown	Suppleant	2023
Ingvar Nilsson	Suppleant	2022
Wanda Glinska	Suppleant	2022
Mohammed Abdulrahman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG HBG	Auktoriserad revisor	2022
Ingela Kjellberg	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marina Grmas	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat projektet dörr/ låsbyte vilket beräknas vara klart i början av nästa räkenskapsår. Under räkenskapsåret har inga andra händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 275 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 280 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2020-09-01 då avgifterna höjdes med 2 %, garage 50 kr/mån samt P-plats 25 kr/mån.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2021-09-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 806 kr/m²/år.

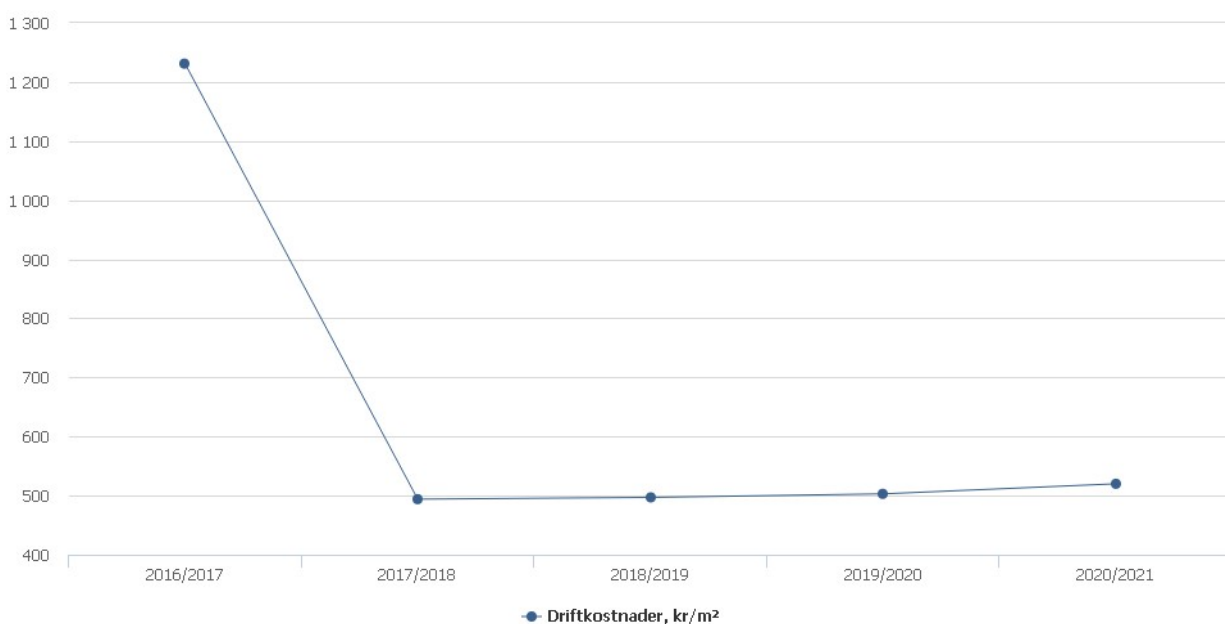
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 35 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	13 278	13 009	12 783	12 466	12 428
Årets resultat	2 839	2 660	2 965	3 080	-8 795
Soliditet %	-3	-11	-17	-22	-28
Likviditet %	72	97	58	332	263
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	806	790	774	759	744
Driftkostnader, kr/m ²	520	503	497	494	1 231
Lån, kr/m ²	3 303	3 057	3 143	3 645	3 738



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	894 944	0	0	8 496 878	-16 605 672	2 659 853
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 659 853	-2 659 853
Reservering underhållsfond				600 000	-600 000	
Omfördelning underhållsfond				-7 296 878	7 296 878	
Ianspråktagande av underhållsfond				-566 128	566 128	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						2 839 655
Vid årets slut	894 944	0	0	1 233 872	-6 682 813	2 839 655

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 945 819
Årets resultat	2 839 655
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	566 128
Omfördelning underhållsfond	7 296 878
Summa	-3 843 159

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 843 159

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 278 252	13 008 546
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 520 743	919 410
Summa rörelseintäkter		14 798 995	13 927 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 840 009	-7 586 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 160 882	-1 171 072
Personalkostnader	Not 6	-171 561	-183 507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 312 134	-1 566 348
Summa rörelsekostnader		-11 484 586	-10 507 699
Rörelseresultat		3 314 408	3 420 257
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	260 736	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 720	22 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-748 210	-782 772
Summa finansiella poster		-474 754	-760 405
Resultat efter finansiella poster		2 839 655	2 659 853
Årets resultat		2 839 655	2 659 853



Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	27 635 544	29 910 034
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	167 732	205 376
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	11 895 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 698 276	30 115 410
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 716 000	2 716 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 716 000	2 716 000
Summa anläggningstillgångar		42 414 276	32 831 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	65 537	22 343
Övriga fordringar	Not 16	1 158	7 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	364 494	335 375
Summa kortfristiga fordringar		431 189	365 343
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 097 107	10 128 288
Summa kassa och bank		7 097 107	10 128 288
Summa omsättningstillgångar		7 528 296	10 493 630
Summa tillgångar		49 942 572	43 325 040



Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		894 944	894 944
Fond för yttre underhåll		1 233 872	8 496 878
Summa bundet eget kapital		2 128 816	9 391 822
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 682 813	-16 605 672
Årets resultat		2 839 655	2 659 853
Summa fritt eget kapital		-3 843 159	-13 945 819
Summa eget kapital		-1 714 343	-4 553 997
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	41 148 250	30 107 893
Summa långfristiga skulder		41 148 250	30 107 893
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 657 892	15 995 749
Leverantörsskulder		148 868	197 793
Skatteskulder		22 412	15 932
Övriga skulder	Not 20	172 253	90 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 507 240	1 470 801
Summa kortfristiga skulder		10 508 665	17 771 144
Summa eget kapital och skulder		49 942 572	43 325 040



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).
RBF Helsingborgshus nr 17 har under året gått över från K2 regelverk till K3 regelverk.
Någon omräkning av jämförelseåret har inte gjorts.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 147 442	11 909 019
Hyror, bostäder	13 800	13 800
Hyror, lokaler	33 630	38 414
Hyror, garage	434 085	364 027
Hyror, p-platser	238 189	195 635
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 017	-16 089
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-32 688	-22 198
Elavgifter	452 811	525 938
Summa nettoomsättning	13 278 252	13 008 546

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Balkonginglasning	764 640	764 640
Övriga ersättningar	54 791	49 639
Fakturerade kostnader	1 800	1 440
Övriga sidointäkter, Aimo Park AB	20 113	29 912
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter, bla 2:a handsuthyrning, påminnelseavgifter mm	14 514	21 041
Försäkringsersättningar	664 887	52 738
Summa övriga rörelseintäkter	1 520 743	919 410

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll, se sid 4	-566 128	-876 449
Reparationer, vattenskador, El mm	-1 033 785	-821 683
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-357 824	-351 344
Försäkringspremier	-190 020	-171 857
Kabel- och digital-TV	-310 814	-235 694
Återbäring från Riksbyggen	31 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 563	-1 563
Serviceavtal, tvättservice, entrémattor mm	-51 693	-49 264
Obligatoriska besiktningar	-10 244	-33 951
Övriga utgifter, köpta tjänster, individuell el mätning, sopkärlstvätt mm	-75 276	-74 287
Snö- och halkbekämpning	-87 436	-6 388
Statuskontroll	-86 323	-106 389
Förbrukningsinventarier, diverse utlägg	-21 564	-39 263
Vatten	-558 218	-536 274
Fastighetsel	-991 671	-971 162
Uppvärmning	-1 547 754	-1 425 948
Sophantering och återvinning	-247 787	-236 208
Förvaltningsarvode drift, skötsel	-1 733 811	-1 649 046
Summa driftskostnader	-7 840 009	-7 586 771



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode teknisk samt ekonomisk administration	-1 034 101	-1 017 962
Lokalkostnader, styrelselokal	-2 000	-2 000
IT-kostnader, bredband	-3 712	-3 851
Arvode, yrkesrevisorer	-13 625	-8 125
Övriga förvaltningskostnader, namnändringar	-7 498	-5 318
Kreditupplysningar	-9 386	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-51 265	-50 031
Kontorsmateriel, tryck ÅR 19-20 samt utdelning	-18 813	-34 050
Medlems- och föreningsavgifter	-14 040	-14 040
Köpta tjänster, office paket samt hemsida	-1 717	-899
Bankkostnader	-1 550	-1 575
Övriga externa kostnader, Bolagsverket samt utlägg	-3 174	-29 846
Summa övriga externa kostnader	-1 160 882	-1 171 072

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Sammanträdesarvoden	-41 382	-43 496
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 356	-23 369
Övriga kostnadsersättningar	-5 100	-5 100
Övriga personalkostnader	0	-5 000
Sociala kostnader	-24 723	-26 542
Summa personalkostnader	-171 561	-183 507

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 274 490	-331 462
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-1 199 222
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 660	-12 660
Avskrivning Installationer	-24 984	-23 004
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 312 134	-1 566 348

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	260 736	0
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	260 736	0



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	12 134	21 751
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar, dröjsmålsränta	429	200
Övriga ränteintäkter	157	416
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 720	22 367

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån, Swedbank	-700 873	-735 414
Övriga finansiella kostnader, samordnad låneupphandling	-47 337	-47 358
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-748 210	-782 772

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	16 573 096	16 573 096
Mark	1 950 000	1 950 000
Tillkommande utgifter	41 937 691	41 937 691
 Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Tillkommande utgifter	-41 937 691	
Byggnader	41 937 691	
	60 460 787	60 460 787
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 460 787	60 460 787

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-29 020 069	-8 529 077
Tillkommande utgifter	-1 530 684	-20 490 992
	-30 550 753	-29 020 069

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 274 490	-331 462
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-1 199 222
	-2 274 490	-1 530 684

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-32 825 243	-30 550 753
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

27 635 544	29 910 034
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	25 685 544	7 712 557
Mark	1 950 000	1 950 000
Tillkommande utgifter	0	20 247 477



Totalt taxeringsvärde	200 268 000	200 268 000
<i>varav byggnader</i>	<i>130 704 000</i>	<i>130 704 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>69 564 000</i>	<i>69 564 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	441 374	441 374
Installationer	705 278	657 778
	1 146 652	1 099 152
Årets anskaffningar		
Installationer	0	47 500
	0	47 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 146 652	1 146 652
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-386 642	-373 982
Installationer	-554 635	-531 630
	-941 277	-905 612
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 660	-12 660
Installationer	-24 984	-23 004
	-37 644	-35 664
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-399 302	-386 642
Installationer	-579 618	-554 635
	-978 920	-941 277
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-978 920	-941 277
Restvärde enligt plan vid årets slut	167 733	205 376
Varav		
Inventarier och verktyg	42 073	54 733
Installationer	125 660	150 643

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-08-31	2020-08-31
Dörr/ låsbyte	11 895 000	0
Vid årets slut	11 895 000	0



Not 14 Andra långfristiga Värdepappersinnehav	2021-08-31	2020-08-31
5 432 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	2 716 000	2 716 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 716 000	2 716 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	65 537	22 343
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	65 537	22 343

Not 16 Övriga fordringar	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	602	602
Övriga kortfristiga fordringar	556	7 023
Summa övriga fordringar	1 158	7 625

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter, SBAB	8 094	8 081
Förutbetalda försäkringspremier	66 133	57 753
Förutbetalt förvaltningsarvode	225 350	89 704
Förutbetald elavgift	0	5 203
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 414	19 664
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	298	437
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 205	154 533
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364 494	335 375

Not 18 Kassa och bank	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	0	2 000
Bankmedel, SBAB	4 052 534	4 040 413
Transaktionskonto, Swedbank	3 044 573	6 085 875
Summa kassa och bank	7 097 107	10 128 288



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	49 806 142	46 103 642
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 657 892	-15 995 749
Långfristig skuld vid årets slut	41 148 250	30 107 893

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,27%	2026-09-25	5 006 723,00	0,00	100 000,00	4 906 723,00
SWEDBANK	1,32%	rörligt	5 000 000,00	0,00	200 000,00	4 800 000,00
SWEDBANK	0,90%	2025-06-18	3 997 439,00	0,00	100 000,00	3 897 439,00
SWEDBANK	1,02%	rörligt	2 560 392,00	0,00	0,00	2 560 392,00
SWEDBANK	1,62%	2022-11-25	5 274 920,00	0,00	180 000,00	5 094 920,00
SWEDBANK	1,81%	2023-05-25	5 981 250,00	0,00	0,00	5 981 250,00
SWEDBANK	0,88%	2024-03-25	0,00	5 000 000,00	12 500,00	4 987 500,00
SWEDBANK	1,58%	2024-06-19	6 200 000,00	0,00	200 000,00	6 000 000,00
SWEDBANK	1,79%	2026-10-23	8 500 000,00	0,00	400 000,00	8 100 000,00
SWEDBANK	1,16%	2030-10-25	3 582 918,00	0,00	105 000,00	3 477 918,00
Summa			46 103 642,00	5 000 000,00	1 297 500,00	49 806 142,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 297 500 kr varför delen kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2020-2021 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med regelverket. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificerats som kortfristig skuld.

Av de långfristiga skulderna ska 25 961 tkr omförhandlas mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	49 230	50 340
Mottagna depositioner	12 321	12 321
Skuld för moms	111 220	27 373
Skuld sociala avgifter och skatter	-518	-520
Clearing	0	1 356
Summa övriga skulder	172 253	90 870

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	24 723	25 443
Upplupna räntekostnader	99 605	94 329
Upplupna elkostnader	78 035	75 361
Upplupna värmekostnader	32 962	24 956
Upplupna styrelsearvoden	146 838	148 465
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 040	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 111 037	1 102 246
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 507 240	1 470 801

Not 22 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Företagsinteckning	58 000 000	58 000 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulf Berg

Birgitta Svensson

Patrik Persson

Alma Omanovic

Bojan Matejevic

Mohammed Abdulrahman (ersätter Ingrid Olsson)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Helsingborgshus nr 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgshus nr 17 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557459184294

Dokument

Årsredovisning 2020-2021, reviderad
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2021-12-09 13:37:30 CET (+0100) av
Riksbyggen (R)
Färdigställt 2021-12-10 10:00:26 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)
Riksbyggen
Org. nr 702001-7781
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

per jacobsson (pj)
RBF Helsingborgshus nr 17 (auktoriserad revisor)
per.jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2021-12-10 10:00:26 CET (+0100)

Ingela Kjellberg (IK)
RBF Helsingborgshus nr 17 (förtroendevald revisor)
ingelakjllbrg01@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingela Margareta Kjellberg"
Signerade 2021-12-09 21:15:13 CET (+0100)

Mohammed Abdulrahman (MA)
RBF Helsingborgshus nr 17 ()
mohammed.abdulrahman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MOHAMMED ABDULRAHMAN"
Signerade 2021-12-09 13:42:22 CET (+0100)

Birgitta Svensson (BS)
RBF Helsingborgshus nr 17 ()
giro.svensson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGITTA SVENSSON"
Signerade 2021-12-09 14:33:28 CET (+0100)

Bojan Matejevic (BM)

Alma Omanovic (AO)



Verifikat

Transaktion 09222115557459184294

RBF Helsingborgshus nr 17 ()
bojan.matejevic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BOJAN MATEJEVIC"
Signerade 2021-12-10 08:09:01 CET (+0100)

RBF Helsingborgshus nr 17 ()
danijal_omanovic@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALMA OMANOVIC"
Signerade 2021-12-09 19:57:26 CET (+0100)

patrik persson (pp)
RBF Helsingborgshus nr 17 ()
patrik.persson@airson.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Jörgen Patrik Persson"
Signerade 2021-12-09 14:09:47 CET (+0100)

Ulf Berg (UB)
RBF Helsingborgshus nr 17 ()
ulf.berg262@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
BERG"
Signerade 2021-12-09 15:21:24 CET (+0100)

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

