
Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Helsingborgshus 49
Org nr: 716407-3509



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Helsingborgshus 49
får härmed avge årsredovisning för
räkensåret
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 1986-02-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-02

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p g a högre underhållskostnader och reparationskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på underhållskostnader och reparationskostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. högre räntor.

Årets resultat jämfört med budget är lägre beroende av högre reparations- och underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 526 % till 698 %

I resultatet ingår avskrivningar med 406 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 720 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jätten 2 i Helsingborg. På fastigheterna finns 6 byggnader med 53 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Västergårdsgatan 29-63 i Helsingborg. Årets taxeringsvärde är 41 973 000 kr. Föregående års taxeringsvärde är 40 746 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	20	18	15			53

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	26	26

Total tomtarea	10 886 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 748 m ²
Total bostadsarea	4 748 m ²
Total lokalarea	390 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 390 m²

Årets taxeringsvärde	41 973 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 746 000 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. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggets verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggets resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggets styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Elförsörjning	Öresundskraft
Kabel-TV	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 338 tkr och planerat underhåll för 556 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 362 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 836 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Materialinköp	2015-2016	Utgifter material
Bostäder	2015-2016	Ytterdörrar
Lokaler	2015-2016	
Gemensamma utrymme	2015-2016	Torkskåp
Installationer	2015-2016	OVK, fläktmotorer
Huskropp utvändigt	2015-2016	Fasadarbeten

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	2
Målningsarbeten	287
Installationer -belysning	249

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongreovering	2021-2022	
Målningsarbete	2019-2020	
Takarbeten	2019-2020	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jessica Håkansson	Ordförande		2019
Amer Farhat	Vice ordförande		2019
Gilla Olsson	Sekreterare		2018
Micheline Ntezimana	Ledamot		2018
Gereoose			
Fadi Chaabi	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Svensson		2018
Emina Milivic		2018
Christer Svensson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
Johan Geitz Hansson	Föreningens revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	
Ingen utsedd	

Valberedning	Utsedd av
Hans Lindberg	Stämman
Marwan Iskander	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

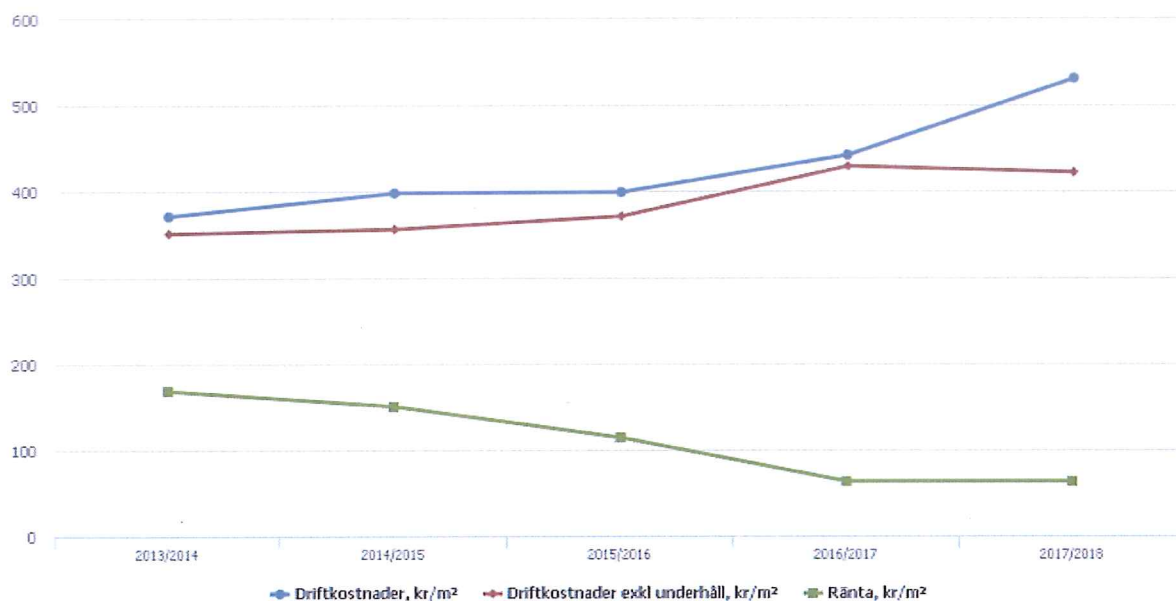
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 836 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	4 074	4 068	4 063	4 062	4 063
Resultat efter finansiella poster	314	968	707	524	536
Årets resultat	314	968	707	524	536
Resultat exklusive avskrivningar	720	1 370	1 230	1 046	1 058
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-80	570	430	246	258
Balansomslutning	33 744	33 753	33 990	34 040	34 126
Soliditet %	24	20	20	18	16
Likviditet %	698	526	527	800	655
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	836	836	836	836	836
Driftkostnader, kr/m²	531	442	399	398	371
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	422	429	371	356	351
Ränta, kr/m²	63	63	114	150	168
Lån, kr/m²	5 318	5 359	5 210	5 355	5 470

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 611 970	0	0	3 995 274	-2 783 901	967 527
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					967 527	-967 527
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-555 861	555 861	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						313 550
Vid årets slut	5 611 970	0	0	4 239 413	-2 060 513	313 550

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 816 374
Årets resultat	313 550
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	555 861
Summa	-1 746 962

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 1 746 962**

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	4 073 813	4 068 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 684	6 266
Summa rörelseintäkter		4 129 497	4 074 267
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 726 378	-2 099 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 871	-258 289
Personalkostnader	Not 6	-82 891	-63 708
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-406 138	-402 471
Summa rörelsekostnader		-3 510 278	-2 823 554
Rörelseresultat		619 219	1 250 712
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	7 632	7 314
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 543	9 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-321 844	-300 353
Summa finansiella poster		-305 668	-283 185
Resultat efter finansiella poster		313 550	967 527
Årets resultat		313 550	967 527

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 451 078	29 845 673
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	95 989	71 000
Summa materiella anläggningstillgångar		29 547 067	29 916 673
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	79 500	79 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		79 500	79 500
Summa anläggningstillgångar		29 626 567	29 996 273
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	22 741	9 078
Övriga fordringar	Not 15	118 722	126 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	148 951	117 116
Summa kortfristiga fordringar		290 413	252 876
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 827 235	3 504 318
Summa kassa och bank		3 827 235	3 504 318
Summa omsättningstillgångar		4 117 648	3 757 194
Summa Tillgångar		33 744 216	33 753 467

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 611 970	5 611 970	
Fond för yttre underhåll	4 239 412	3 995 274	
Summa bundet eget kapital	9 851 382	9 607 243	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 060 513	-2 783 901	
Årets resultat	313 550	967 527	
Summa fritt eget kapital	-1 746 962	-1 816 374	
Summa eget kapital	8 104 420	7 790 869	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 050 001	25 247 669
Summa långfristiga skulder		25 050 001	25 247 669
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	197 668	197 668
Leverantörsskulder	Not 20	49 345	62 931
Övriga skulder	Not 21	2	72 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	342 780	382 085
Summa kortfristiga skulder		589 795	714 929
Summa Eget kapital och Skulder		33 744 216	33 753 467

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	100
Standardförbättringar	Linjär	30
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 967 812	3 967 832
Hyror, lokaler och lägenhet	16 350	6 188
Hyror, garage	77 750	78 000
Hyror, p-platser	18 100	17 473
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 266	-1 233
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-808	-258
Rabatter	-125	0
Summa nettoomsättning	4 073 813	4 068 001

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Övriga ersättningar – överlåtelse/pantavgifter	21 419	5 690
Fakturerade kostnader	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-29
Övriga rörelseintäkter - Fastighetsförvaltningen	4 064	64
Försäkringsersättningar	30 021	0
Summa övriga rörelseintäkter	55 684	6 266

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Underhåll	-555 861	-61 197
Reparationer	-337 575	-187 482
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-158 576	-153 421
Försäkringspremier	-46 415	-43 262
Kabel- och digital-TV	-68 985	-67 938
Återbäring från Riksbyggen	10 750	13 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 315	-9 500
Obligatoriska besiktningar	-76 969	-43 120
Bevakningskostnader	-19 656	-19 069
Snö- och halkbekämpning	-12 011	-11 859
Statuskontroll	-20 804	-17 047
Förbrukningsinventarier	-24 623	-32 243
Vatten	-89 821	-198 646
Fastighetsel	-166 610	-150 489
Uppvärmning	-446 735	-445 803
Sophantering och återvinning	-98 541	-88 905
Förvaltningsarvode drift	-604 629	-582 103
Summa driftkostnader	-2 726 378	-2 099 086

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-226 063	-215 706
Annonsering och reklam	0	430
IT-kostnader	-189	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 313	-12 375
Kreditupplysningar	-1 131	-3 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 031	-3 584
Kontorsmateriel	0	-8 225
Medlems- och föreningsavgifter	-3 445	-3 445
Bankkostnader	-1 550	-1 050
Övriga externa kostnader	-36 149	-10 834
Summa övriga externa kostnader	-294 871	-258 289

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-23 000	-23 000
Sammanträdesarvoden	-38 054	-25 618
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-18 837	-14 790
Summa personalkostnader	-82 891	-63 708

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-372 595	-372 571
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 000	-22 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 543	-7 900
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-406 138	-402 471

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening: 48 kr á 1 252 andelar	7 632	7 314
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	7 632	7 314

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 518	9 669
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	185
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 543	9 854

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-294 438	-121 430
Räntekostnader för fastighetslån	-146	-149 868
Övriga finansiella kostnader	-27 260	-29 055
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-321 844	-300 353

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	50 020 889	50 020 889
Mark	2 154 000	2 154 000
Anslutningsavgifter	660 000	660 000
	52 834 889	52 834 889
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 834 889	52 834 889

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-22 823 216	-22 450 645
Tillkommande utgifter	-166 000	-144 000
	-22 989 216	-22 594 645

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-372 595	-372 571
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 000	-22 000

- 394 595 **- 394 571**

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 23 383 811 **- 22 989 216**

Restvärde enligt plan vid årets slut

29 451 078 **29 845 673**

Varav

Byggnader	26 825 078	27 197 673
Mark	2 154 000	2 154 000
Tillkommande utgifter	472 000	494 000

Taxeringsvärden

2017/2018 **2016/2017**

Byggnader	31 484 000	29 612 000
Mark	10 489 000	11 134 000
Totalt taxeringsvärde	41 973 000	40 746 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början	79 000	0
Årets anskaffningar		
Tvättutrustning	36 433	79 000
Summa anskaffningsvärden vid årets slut	115 433	79 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Tvättutrustning	-7 900	
	- 7 900	0

Årets avskrivningar

Tvättutrustning	-11 543	-7 900
	- 11 543	- 7 900

Akkumulerade avskrivningar

Tvättutrustning	-19 443	-7 900
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 19 443	- 7 900

Restvärde enligt plan vid årets slut

95 989 **71 000**

Varav

Tvättutrustning 95 989 71 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
I 252 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	79 500	79 500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	79 500	79 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	18 677	9 078
Kundfordringar	4 064	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	22 741	9 078

Not 15 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	31 339	91 399
Skattekonto	87 383	35 283
Summa övriga fordringar	118 722	126 682

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 546	5 920
Förutbetalda försäkringspremier	15 721	14 973
Förutbetalda driftkostnader	15 725	14 560
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 206	74 413
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 731	5 677
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 021	1 573
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 951	117 116

Not 17 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	16 350	6 188
Bankmedel	2 231 918	2 223 026
Transaktionskonto	1 578 967	1 275 104
Summa kassa och bank	3 827 235	3 504 318

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	25 247 669	25 445 337
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-197 668	-197 668
Långfristig skuld vid årets slut	25 050 001	25 247 669

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,98 %	2018-12-31	4 597 599,00	0,00	197 668,00	4 399 931,00
SWEDBANK	1,04 %	2019-05-24	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	1,32%	2020-03-25	8 218 000,00	0,00	0,00	8 218 000,00
SWEDBANK	1,28%	2020-06-17	5 129 738,00	0,00	0,00	5 129 738,00
Summa			25 445 337,00	0,00	197 668,00	25 247 669,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 197.668,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 790.672,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 24.259.329,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	197 668	197 668
Summa övriga skulder till kreditinstitut	197 668	197 668

Not 20 Leverantörsskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörsskulder	49 345	68 666
Tvistiga leverantörsskulder	0	-5 735
Summa leverantörsskulder	49 345	68 666

Not 21 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Mottagna depositioner	0	72 244
Skuld sociala avgifter och skatter	2	1
Summa övriga skulder	2	72 245

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	33 724	45 496
Upplupna elkostnader	10 500	22 286
Upplupna värmekostnader	10 000	19 495
Upplupna kostnader för renhållning	7 235	0
Upplupna styrelsearvoden	0	3 990
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 560	7 475
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	279 761	283 343
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	342 780	382 085

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	48 201 000	48 201 000
Eventalförpliktelser	0	0
Summa ställda säkerheter	48 201 000	48 201 000

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 18/11/18
Ort och datum

Jessica Håkansson
Jessica Håkansson

Amer Farhat
Amer Farhat

Gilla Olsson
Gilla Olsson

Micheline Ntezimana Gereose
Micheline Ntezimana Gereose

Fadi Chaabi
Fadi Chaabi

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB

19/11-2018

Per Jacobsson
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Johan Geitz Hansson
Johan Geitz Hansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Helsingborgshus nr 49, org. nr 716407-3509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Helsingborgshus nr 49 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 utvärderar, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 49 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

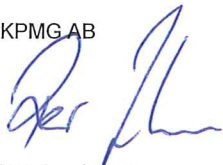
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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

19/11-2018

KPMG AB



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Johan Geitz Hansson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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 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 planliga 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 49

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Helsingborgshus 49 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

