

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggens Brf Helsingborgsh 7  
Org nr: 743000-2126



## Dagordning<sup>1</sup> ordinarie föreningsstämma 2020

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

<sup>1</sup> Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

---

# 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 fastighetsservice 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.

---

# Årets händelser

Det nya **styrelseåret** i maj började med en tuff start för den nya styrelsen eftersom vår förening har den ekonomiska biten hos Riksbyggen och förvaltningsbiten hos HSB.

**Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 7 för 2018 får en andelsutdelning på 498 336 kr.**

Under förra året **handlade** vi **tjänster** av Riksbyggen som vi får en återbäring på 21 000 kr (inkl. moms).

Det första uppdraget som genomfördes av styrelsen var att få **lagt ett nytt tak** och **nya stuprännor** på kallgaraget som gick mycket smidigt.

Detta följdes av **träddansning** av alla stora träd i föreningen, Nya tvättmaskiner, tork/fuktaggregat och värmemanglar, nya **växter** i alla rabatter men även ansning av växter och buskar, nya **lampor** på kallgaraget och nya fina **galvade balkar** som håller upp kallgaragets tak. Vi tackar alla boende som blivit utsatta och för förståelse underarbetets gång.

Årets **koryvgrillning** vid pergolan på innergården blev i år ganska blåsig, men vi klädde in pergolan med en stor presenning där vi alla kurade ihop oss under och satt i skydd medan vi åt koryv, umgicks och tittade på bl.a. loppissaker Tack alla som kom.

**Torsdagsträffarna** i fritidslokalen som Studie/fritidsorganisatören Susanne Fritzon ansvarar för har fortsatt även detta år. Vi har bland annat pysslat med något samtidigt som vi har haft en mysig fikastund med prat och mycket skratt. Alla boende är välkomna, gammal som ung och både män och kvinnor.

I höstas ordnade vi en **trädgårdsdag för styrelsen**. Vi var några stycken som tog på oss varma kläder och tog med redskap för att såga ner några av de buskar som fått växa vilt. Med lite fika efter halva tiden fick vi nya krafter för att slutföra projektet. Vi fortsätter till våren igen.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf  
Helsingborgsh 7 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 1957-06-29. Nuvarande stadgar registrerades 2017-09-25.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev 1 058 961 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 264% till 295%.

I resultatet ingår avskrivningar med 852 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 912 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 229 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Havsörnen 1,2 och 3 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 167 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Högastensgatan 1-13, Rååvägen 113-121 och Holger Danskes Gata 2-16 på Råå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
15	46	63	36	7	167

### Dessutom tillkommer:

Varmgarage	Kallgarage	P-platser	MC-Garage	Cykelboxar	Lokal/Förråd	Säkerhetsförråd	Mangelrum
14	20	54	6	11	30	6	3

Total bostadsarea 10 895 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea 730 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde  
Föregående års taxeringsvärde

136 482 000 kr  
85 796 000 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 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	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
HSB	Fastighetservice
HSB	Service värme- och ventilationsanläggning
HSB	Datoriserad driftövervakning
Riksbyggen	Samordnad låneupphandling
HSB	Tvättmaskinservice
HSB	Fastighetsutveckling
Q Park	Parkeringsbevakning
Öresundskraft	Elleverans
Telia	Fiberinstallation och Triple-Play

#### 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 236 tkr och planerat underhåll för 510 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 226 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2004	
Termostatventilbyte	2012	
Miljöombyggnadsarbeten	2012	
Fiberinstallation	2016	
Garageportar	2016	
LED	2017	
Målningsarbete & VA-spolning	2018	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Bostäder*	44 841 kr
Gemensamma utrymmen**	13 151 kr
Installationer***	59 520 kr
Huskropp utvändigt****	13 058 kr
Markytor*****	191 005 kr
Garage och p-platser*****	177 125 kr

**Specifikation:**

- \*Installation brandvarnare
- \*\*Underhållsservice tvättstuga samt byte blandare
- \*\*\*Byte av ytterbelysning på garage
- \*\*\*\*Tvättstugedörr
- \*\*\*\*\*Planteringsarbeten
- \*\*\*\*\*Garagetak

Planerat underhåll	ÅR
Rensning ventilation	2020
Injustering ventilation	2020
Byte dagvatten- resp. spillvattenledningar i mark	2021
El stammar	2021
Takarbeten	2022
Byte stuprör	2022



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Susanne Petersson	Ordförande	2021
Susanne Hindemith	Vice ordförande	2021
Nella Mijatovic	Sekreterare	2021
Peter Fritzon	Ledamot	2020
Therese Rosendahl	Ledamot	2020
Carina Persson	Ledamot Riksbyggen	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kristina Jönsson	Suppleant	2020
Marie Hansson Levin	Suppleant	2021
Ingmar Thuré	Suppleant	2021
Mohammed Abdulrahman	Suppleant Riksbyggen	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Robert Hellqvist	Förtroendevald revisor 2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Niclas Josefsson	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Inger Strandqvist	2020
Susanne Sjöholm	2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det införskaffats tvättutrustning för 755 tkr. Inga andra händelser har 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 200 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 204 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 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 2020-01-01.

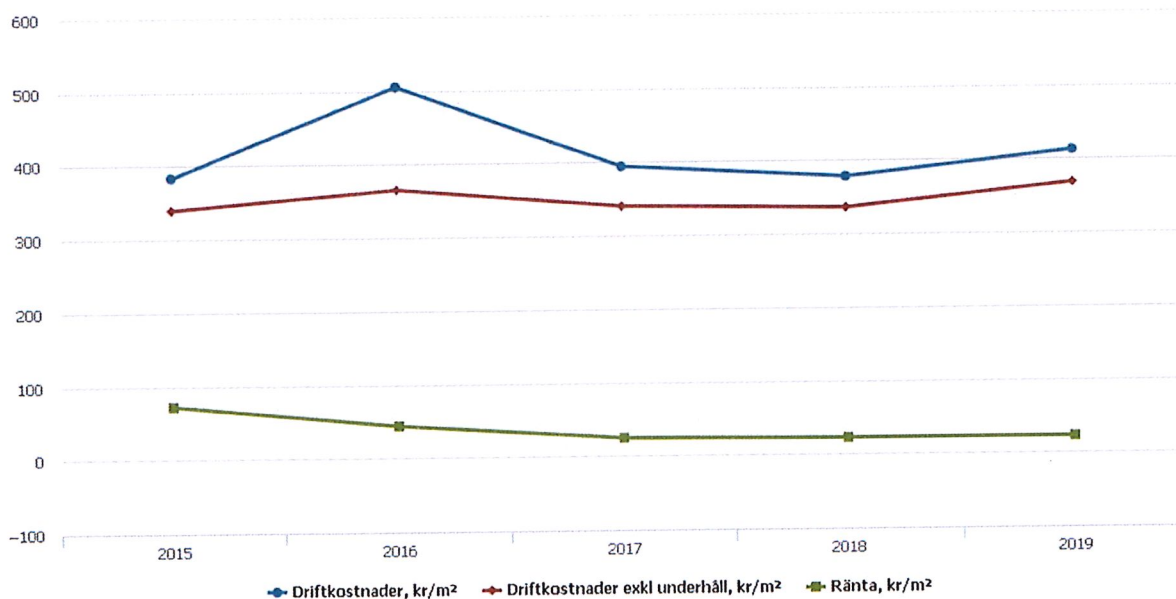
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 640 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 287	7 180	7 136	6 896	6 891
Resultat efter finansiella poster	1 059	773	770	-840	322
Resultat exklusive avskrivningar	1 911	1 604	1 609	75	1 237
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	685	539	544	-925	237
Balansomslutning	37 457	36 553	37 763	37 643	38 233
Soliditet %	36	34	31	29	31
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	640	628	628	610	610
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	413	419	394	505	383
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	369	377	340	365	339
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	25	25	25	44	72
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	971	908	876	819	873
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 929	1 954	2 135	2 163	2 176



**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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten mark or signature.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	595 319	10 568 161	506 854	772 868
Disposition enl. årsstämmobeslut			772 868	-772 868
Reservering underhållsfond		1 226 000	-1 226 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-510 205	510 205	
Årets resultat				1 058 961
Vid årets slut	595 319	11 283 956	563 927	1 058 961

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 279 721
Årets resultat	1 058 961
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 226 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	510 205
<b>Summa</b>	<b>1 622 887</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 622 887

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	7 287 499	7 180 010	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 877	113 587	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 395 376</b>	<b>7 293 597</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftkostnader	Not 4	-4 795 068	-4 870 603	
Övriga externa kostnader	Not 5	-677 439	-774 754	
Personalkostnader	Not 6	-222 333	-247 567	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-851 635	-830 676	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 546 475</b>	<b>-6 723 600</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>848 901</b>	<b>569 997</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	498 336	498 336	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	36	19	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-288 313	-295 484	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>210 060</b>	<b>202 871</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 058 961</b>	<b>772 868</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>1 058 961</b>	<b>772 868</b>	

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	26 071 601	26 902 277
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	733 542	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		9 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 814 142</b>	<b>26 902 277</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	5 191 000	5 191 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 191 000</b>	<b>5 191 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 005 142</b>	<b>32 093 277</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	63 567	19 394
Övriga fordringar	Not 15	41 764	44 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	383 379	435 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>488 710</b>	<b>499 174</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 963 605	3 960 106
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 963 605</b>	<b>3 960 106</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 452 319</b>	<b>4 459 279</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 457 461</b>	<b>36 552 556</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	595 319	595 319	
Fond för yttre underhåll	11 283 956	10 568 161	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 879 275</b>	<b>11 163 480</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	563 926	506 854	
Årets resultat	1 058 961	772 868	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 622 887</b>	<b>1 279 721</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 502 162</b>	<b>12 443 201</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 105 477	22 420 361
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 105 477</b>	<b>22 420 361</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	314 884	314 884
Leverantörsskulder	Not 19	543 116	558 814
Skatteskulder	Not 20	9 039	23 403
Övriga skulder	Not 21	157 506	62 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	825 277	729 067
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 849 822</b>	<b>1 688 994</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>37 457 461</b>	<b>36 552 556</b>

# 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	105
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	12

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 978 036	6 841 008
Hyror, lokaler	141 728	175 280
Hyror, garage	136 025	130 140
Hyror, p-platser	40 560	40 430
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 655	-9 357
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-195	195
Elavgifter, el-laddningar	0	2 314
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 287 499</b>	<b>7 180 010</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar, pant- samt överlåtelseavgifter	28 708	47 564
Fakturerade kostnader, inkasso	180	10 495
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar, avrundningar	67	-16
Övriga rörelseintäkter, 2:a handsuthyrn. Återbet trygghetsinventering m.m.	78 922	34 409
Försäkringsersättningar	0	21 135
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>107 877</b>	<b>113 587</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-510 205	-483 991
Reparationer, värme, EL, port tele, tvättutrustning, markarbeten mm	-235 757	-217 070
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-254 779	-247 384
Försäkringspremier	-127 903	-111 452
Kabel- och digital-TV	-579 954	-631 816
Återbäring från Riksbyggen	21 000	23 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 849	-21 833
Obligatoriska besiktningar	0	-54 510
Bevakningskostnader	0	-48 135
Övriga utgifter, köpta tjänster, Anticimex, artibus brandteknik kontroll	-35 484	-63 548
Snö- och halkbekämpning	-23 557	-26 604
Förbrukningsinventarier, PC, TV, Cylinderbyte, lysrör, städmaterial	-36 835	-30 401
Vatten	-333 314	-319 492
Fastighetsel	-227 178	-204 482
Uppvärmning	-1 112 549	-1 191 458
Sophantering och återvinning	-128 930	-120 889
Förvaltningsarvode drift, skötsel	-1 194 774	-1 121 412
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 795 068</b>	<b>-4 870 603</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration, ekonomi	-498 751	-584 839
Lokalkostnader	0	-2 300
Resekostnader	-522	-353
Annonsering och reklam	-700	-35 505
Arvode, yrkesrevisor	-13 125	-12 688
Övriga förvaltningskostnader, namnändringar, takbesiktning	-9 396	-8 235
Kreditupplysningar	-8 675	-3 675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 432	-47 185
Kontorsmateriel, Tryck av ÅR, bläckpatroner, office mm	-20 653	-6 044
Telefon och porto	-22 874	-25 242
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-10 855	-10 855
IT-tjänster, Webbserver mm	-38 468	-10 453
Konsultarvoden	0	-2 782
Bankkostnader	-2 077	-2 045
Övriga externa kostnader, miljöförvaltningen, julgran, stämmolokal mm	-23 462	-22 102
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-677 439</b>	<b>-774 754</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-38 534	-51 892
Sammanträdesarvoden	-115 564	-85 492
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 103	-42 649
Övriga kostnadsersättningar	-4 446	-8 095
Övriga personalkostnader, utbildning	-2 100	-11 200
Sociala kostnader	-48 586	-48 238
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-222 333</b>	<b>-247 567</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning byggnader	-54 827	-54 827
Avskrivningar tillkommande utgifter	-775 850	-775 850
Avskrivning maskiner och inventarier	-20 958	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-851 635</b>	<b>-830 676</b>

**Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	498 336	498 336
<b>Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>498 336</b>	<b>498 336</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	19
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>36</b>	<b>19</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-263 235	-270 241
Övriga finansiella kostnader, samordnad låneupphandling	-25 078	-25 243
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-288 313</b>	<b>-295 484</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 931 853	5 931 853
Mark	1 455 000	1 455 000
Standardförbättringar	47 463 120	47 463 120
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>54 849 973</b>	<b>54 849 973</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 514 132	-3 459 306
Standardförbättringar	-24 433 564	-23 657 714
	<b>-27 947 696</b>	<b>-27 117 020</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-54 827	-54 827
Årets avskrivning standardförbättringar	-775 850	-775 850
	<b>-830 677</b>	<b>-830 677</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-28 778 373</b>	<b>-27 947 697</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>26 071 601</b>	<b>26 902 277</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 362 894	2 417 721
Mark	1 455 000	1 455 000
Standardförbättringar	22 253 707	23 029 556
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	134 000 000	84 000 000
Lokaler	4 041 000	1 796 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>138 041 000</b>	<b>85 796 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>86 644 000</i>	<i>59 580 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>51 397 000</i>	<i>26 216 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	101 235	101 235
Installationer	343 451	343 451
	<b>444 686</b>	<b>444 686</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	754 500	0
	<b>754 500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 199 186</b>	<b>444 686</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-101 234	-101 234
Installationer	-343 451	-343 451
	<b>-444 685</b>	<b>-444 685</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-20 958	0
	<b>-20 958</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-122 193	-101 235
Installationer	-343 451	-343 451
	<b>-465 644</b>	<b>-444 686</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>733 542</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	733 542	0
Installationer	0	0

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2018-12-31	2017-12-31
10 382 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	5 191 000	5 191 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>5 191 000</b>	<b>5 191 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60 126	19 394
Kundfordringar	3 441	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>63 567</b>	<b>19 394</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	41 764	44 530
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>41 764</b>	<b>44 530</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier, 2020	131 095	127 903
Förutbetalt förvaltningsarvode, jan-mars 2020	125 054	124 688
Förutbetald vattenavgift	0	27 317
Förutbetald renhållning	0	8 145
Förutbetald kabel-tv-avgift, jan-mars 2020	115 126	24 779
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 496	116 188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, Telia	10 608	6 230
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>383 379</b>	<b>435 250</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 341	1 722
Bankmedel	0	1 800 558
Transaktionskonto, Swedbank	4 962 264	2 157 825
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 963 605</b>	<b>3 960 106</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	22 420 361	22 735 245
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-314 884	-314 884
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 105 477</b>	<b>22 420 361</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,16%	rörligt	5 735 245,00	0,00	314 884,00	5 420 361,00
SWEDBANK	1,13%	rörligt	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,13%	rörligt	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,22%	2020-06-17	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,32%	2021-02-25	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>22 735 245,00</b>	<b>0,00</b>	<b>314 884,00</b>	<b>22 420 361,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 314 884 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 259 536 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 845 941 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under år 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under år 2020.

**Not 19 Leverantörskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	543 116	558 814
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>543 116</b>	<b>558 814</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	0	23 403
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	254 779	0
Debiterad preliminärskatt	-245 740	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 039</b>	<b>23 403</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	52 884	52 884
Mottagna depositioner	9 942	9 942
Skuld för moms, hyresintäkter lokaler	23 967	0
Skuld sociala avgifter och skatter	70 233	0
Avräkning hyror och avgifter	480	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>157 506</b>	<b>62 826</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 293	2 231
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 801	0
Upplupna elkostnader, dec 2019	21 075	19 837
Upplupna värmekostnader, dec 2019	168 872	177 533
Upplupna styrelsearvoden	0	131 004
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 494	9 791
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	595 742	388 670
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>825 277</b>	<b>729 067</b>



**Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser****2019-12-31****2018-12-31**

Fastighetsinteckningar

32 150 521

32 150 521


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

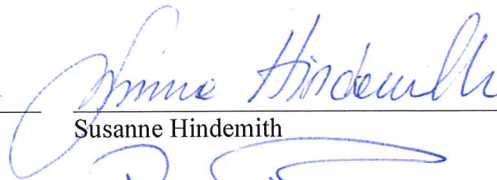
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter***Helsingborg 2020-07-24*

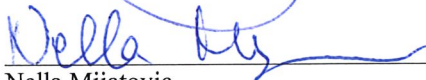
Ort och datum



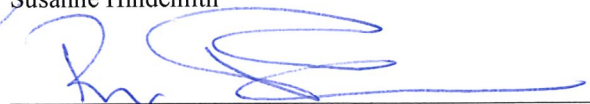
Susanne Petersson



Susanne Hindemith



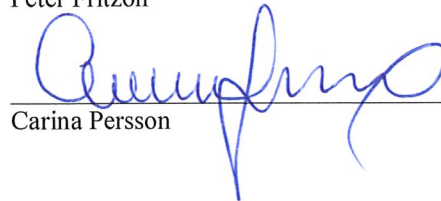
Nella Mijatovic



Peter Fritzon



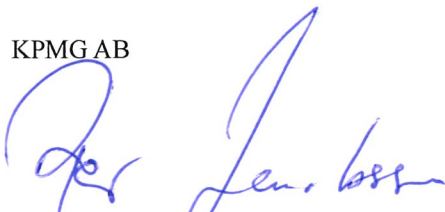
Therese Rosendahl



Carina Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- *07-27*

KPMG AB

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisorRobert Hellqvist  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 7, org. nr 743000-2126

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 7 för år 2019.

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 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 revisionsred 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Helsingborgshus Nr 7 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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.

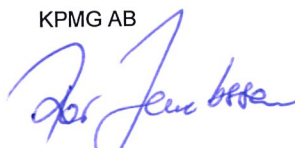
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020-04-27

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Robert Hellqvist

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 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.

### **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 bostadsrättsföreningens 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 planerliga 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 Helsingborgsh 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Helsingborgsh 7 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](http://www.riksbyggen.se)

