

Riksbyggens Brf Helsingborgshus nr 17

Org nr 743000-3215

Årsredovisning

1/9 2008 - 31/8 2009

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Helsingborgshus nr 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Ingrid Olsson	Ordförande
Katalin Derkvist	Vice ordförande
Lena Skotte	Sekreterare
Birgitta Svensson	Vice sekreterare
Christian Gylling	Ledamot
Fredrik Ahlgren	Ledamot RB

Utsedd av

Föreningen	
Föreningen	i tur att avgå
Föreningen	i tur att avgå
Föreningen	
Föreningen	
Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Pavla Carlsson	Suppleant
Ulf Berg	Suppleant
Jesper Britzen	Suppleant
Annika Olsson	Suppleant RB

Föreningen	i tur att avgå
Föreningen	
Föreningen	
Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ingela Kjellberg	Föreningen
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Föreningen
Huvudansvarig Jan Anders Nilsson, auktoriserad revisor	

Valberedning

Ulf Nilsson

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

2 rok	2 rok	3 rok	4 rok
24	48	120	24

Därtill kommer:

Garage	P-platser
127	100

Total tomtarea:

39 810 kvm

Total bostadsarea:

15 080 kvm

Årets taxeringsvärde	86 511 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 511 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Norra Skåne.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 510 679 kr och planerat underhåll för 1 852 388 kr. Inga större underhållsåtgärder har skett under året däremot har en hel del mindre åtgärder skett, bland annat har tvättstugorna blivit renoverade, underhåll på skyddsrum har skett, ventilationssystemet har fått en översyn efter obligatorisk ventilationskontroll samt fortsatt uppfräschning på gårdar och grönanläggningar. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 25 034 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 503 tkr (166,01 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2008/2009 sker med 2 386 tkr (158,23 kr/kvm). Den budgeterade avsättningen för 2009/2010 är 2 503 tkr (166,01 kr/kvm)

Större planerade åtgärder som kommer att påbörjas verksamhetsåret 2009/2010 och troligtvis sträcka sig över några år är om- nybyggnad av lägenhetsförråd där samtliga lägenheter kommer att få tillgång till ett förråd.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Framtida ombyggnation - stambyte

Då frågan om stambyte ofta kommer upp vill styrelsen redan nu börja informera att enligt föreningens underhållsplan är det cirka år 2019 dags för en omfattande översyn av vattenledningsrör och avloppsstammar, det som brukar kallas för stambyte. Ett stambyte kan utföras på flera olika sätt, och hur det ska göras avgörs av en extra stämma efter ett antal informationsmöten till alla boende.

OBSERVERA – INGEN ERSÄTTNING!

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

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 januari 2009. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat, ett underskott på 300 233 kr, är sämre än föregående år p.g.a. att utdelning på Riksbyggeandelar var lägre samt att underhållskostnader blev högre än föregående år. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1 samt not 5) jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. gjorda amorteringar samt att räntesatsen på rörliga lån minskat under året.

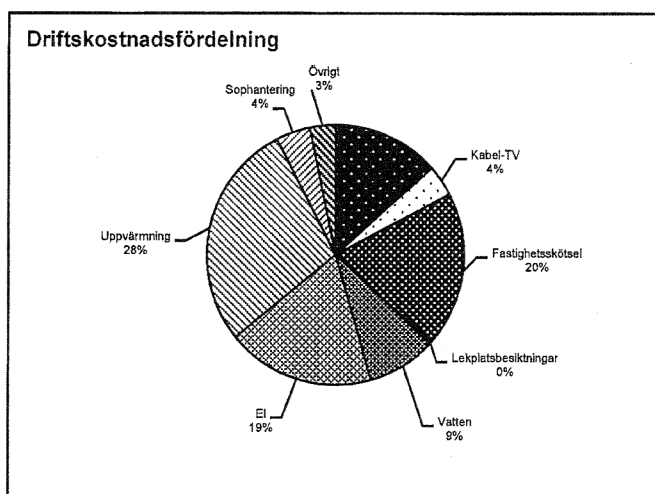
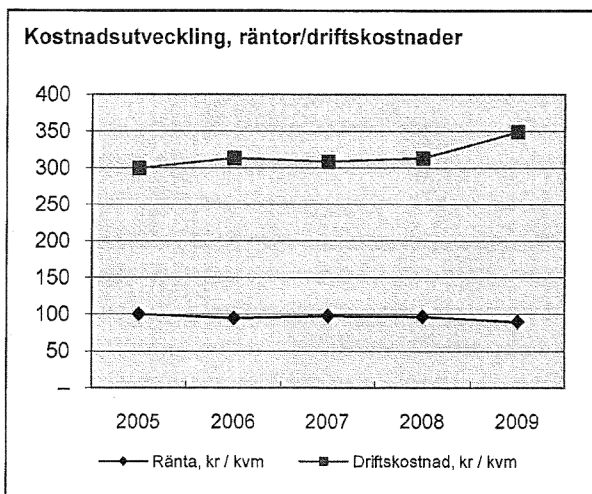
Årets resultat efter fondförändring blev något sämre än beräknat jämfört med den prognos/budget styrelsen arbetat efter, beroende på högre reparations- och driftskostnader. Antagen budget för nästa verksamhetsår ger full kostnadstäckning på grund av beslutad höjning av årsavgifterna med 5 % från och med 1 september 2009.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Efter räkenskapsårets utgång kommer en större lånekonvertering att ske (091116). Lånet om 7,2 milj. kr med befintlig ränta 4,16 % kommer att konverteras till 3-månaders ränta, i skrivandets stund beräknad till ca 1,5%. Denna händelse påverkar föreningens ekonomi genom lägre räntekostnader.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	10 575	10 586	10 259	10 072	9 491
Årets resultat	- 300	3 616	- 541	711	650
Resultat efter fondförändringar	- 834	2 758	177	1 022	150
Balansomslutning	45 234	46 547	45 655	46 165	45 464
Soliditet %	19%	19%	12%	13%	11%
Likviditet %	298%	276%	116%	206%	269%
Avgifts- och hyresbortfall %	0%	0%	0%	0%	0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	594	594	594	594	561
Driftskostnad, kr / kvm	349	313	309	313	299
Ränta, kr / kvm	89	96	97	95	100
Underhållsfond, kr / kvm	448	279	223	243	264
Lån, kr / kvm	2 309	2 371	2 434	2 497	2 551



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2005 då avgifterna höjdes med 6 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009/2010 har styrelsen beslutat om ökning av årsavgifterna med 5 % från och med 1 september 2009. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 594 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2008/2009 har 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Öresundskraft AB	Elhandelsavtal
Com Hem AB	Kabel-tv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 768 997
Årets resultat före fondförändring	-300 233
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 386 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 852 388
Summa överskott	935 152

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	935 152
	935 152

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-09-01 2009-08-31</i>	<i>2007-09-01 2008-08-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	9 361 412	9 357 291
Hysesbortfall garage och dyl.		- 6 985	- 9 137
Debiterade elavgifter		451 441	472 602
Övriga förvaltningsintäkter	2	769 547	765 616
		<u>10 575 415</u>	<u>10 586 372</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	3	- 510 679	- 534 839
Planerat underhåll	4	-1 852 388	-1 293 515
Fastighetsavgift/skatt		- 298 550	- 286 301
Driftskostnader	5	-5 261 454	-4 723 722
Övriga kostnader	6	- 109 327	- 47 065
Arvoden	7	- 238 657	- 207 808
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 469 938	-1 469 938
		<u>-9 740 993</u>	<u>-8 563 188</u>
Rörelseresultat		834 423	2 023 184
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		100 000	3 000 000
Ränteintäkter	9	112 175	46 240
Räntekostnader	10	-1 346 831	-1 453 100
		<u>-1 134 656</u>	<u>1 593 140</u>
Resultat efter finansiella poster		- 300 233	3 616 325
Årets resultat		<u>- 300 233</u>	<u>3 616 325</u>
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond		-2 386 000	-2 152 000
lanspråktagande av underhållsfond		1 852 388	1 293 515
Förändring av underhållsfond		<u>- 533 613</u>	<u>- 858 485</u>
Resultat efter fondförändring		- 833 845	2 757 840

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-08-31	2008-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	36 945 025	38 370 210
Maskiner och inventarier	12	313 266	358 019
		<u>37 258 291</u>	<u>38 728 229</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen, 5 000 st á 500 kr		2 500 000	2 500 000
Långfristiga fordringar		18 336	44 503
		<u>2 518 336</u>	<u>2 544 503</u>
Summa anläggningstillgångar		39 776 627	41 272 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		- 10	9 454
Skattekonto		89 674	8 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	191 254	198 551
		<u>280 918</u>	<u>216 523</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	4 200 000	3 900 000
Kassa och bank	15		
Kassa och bank		976 854	1 157 669
Summa omsättningstillgångar		5 457 772	5 274 193
SUMMA TILLGÅNGAR		45 234 400	46 546 925

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-08-31	2008-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		894 944	894 944
Underhållsfond		6 748 340	4 214 728
		<u>7 643 284</u>	<u>5 109 672</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 768 997	1 011 157
Årets resultat		- 300 233	3 616 325
Avsättning till underhållsfond		-2 386 000	-2 152 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 852 388	1 293 515
		<u>935 152</u>	<u>3 768 997</u>
Summa eget kapital		8 578 436	8 878 668
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	34 826 208	35 753 864
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		286 609	367 184
Skatteskulder		108 114	56 109
Medlemmarnas reparationsfond		136 678	156 107
Övriga skulder, kortfristiga	18	35 143	158 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 263 212	1 176 323
		<u>1 829 756</u>	<u>1 914 392</u>
Summa skulder		36 655 964	37 668 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 234 400	46 546 925
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		41 764 000	41 764 000
varav belånade		41 764 000	41 764 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 1 234 985 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	38 år
Standardförbättringar och markanläggningar	10 - 40 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år
Installationer	10 år

2009-08-31 2008-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 962 395	8 962 152
Hyror, garage	302 810	305 798
Hyror, p-platser	81 507	87 450
Hyror, övriga	14 700	1 890
	9 361 412	9 357 291

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Balkonginglasning	764 640	764 630
Övriga ersättningar	0	1 025
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	- 39
Intäkter från P-automat	3 769	0
Övriga rörelseintäkter	1 131	0
	769 547	765 616

Not 3 Reparationer

Bostäder	137 842	212 814
Vattenskador	66 500	158 068
Tvättstugor	28 024	28 982
Lokaler & gemensamma utrymmen	93 359	35 887
Vatten/Avlopp	48 290	24 221
Värme	21 068	9 407
Ventilation	11 698	30 821
Elinstallationer	21 566	19 015
Övriga installationer	456	5 410
Huskropp	54 160	7 758
Gårdar och grönanläggningar	14 607	2 456
Garage och parkeringsplatser	13 109	0
	510 679	534 839

2009-08-31 2008-08-31

Not 4 Planerat underhåll

Bostäder	0	71 891
Lokaler & gemensamma utrymmen	247 179	36 871
Tvättstugor	47 999	0
VA/Sanitet	310 901	44 916
Värme	0	62 500
Ventilation	183 726	18 686
Elinstallationer	13 715	16 771
Övriga installationer	33 823	0
Huskroppar	206 745	441 250
Gårdar och grönanläggningar	379 840	244 012
Garage och parkeringsplatser	0	95 857
Övrigt underhåll	428 460	260 761
	1 852 388	1 293 515

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	60 841	56 720
Arvode förvaltning	670 268	658 945
Kabel-TV	196 919	187 105
Juridiska kostnader	375	715
Fastighetsskötsel	981 194	934 223
Fastighetsskötsel, extrabeställt	21 389	16 788
Driftsövervakning	54 492	53 355
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 53 300	- 45 600
Obligatorisk ventilationskontroll	112 500	0
Lekplatsbesiktningar	8 813	14 700
Övriga besiktningar och serviceavtal	26 975	28 900
Övriga utgifter, köpta tjänster (bl a energideklaration)	59 075	4 425
Snöröjning	51 881	26 907
Materiel, skötsel och städ	14 642	18 685
Förbrukningsmateriel	4 834	6 168
Vatten	435 945	364 504
El	930 620	925 018
Uppvärmning	1 424 152	1 252 189
Sophantering	215 736	197 979
Driftsinsamling elförbrukning	44 103	21 996
	5 261 454	4 723 722

2009-08-31 2008-08-31

Not 6 Övriga kostnader

Telekommunikation	2 045	2 066
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 494	71
Medlems- och föreningsavgifter	9 720	9 720
Köpta tjänster	926	2 463
Konsultarvoden	50 240	0
Bankkostnader	1 650	0
Övriga externa kostnader	43 252	32 745
	109 327	47 065

Not 7 Arvoden

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	117 530	108 924
Övriga ersättningar till förtroendevalda	35 351	25 139
Övriga kostnadsersättningar	5 519	5 100
Revisionsarvoden	16 164	13 750
Utbildning, förtroendevalda	18 650	15 700
Summa	193 214	168 613
Sociala kostnader	45 443	39 195
	238 657	207 808

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	430 900	430 900
Avskrivning om- och tillbyggnader	551 557	551 557
Standardförbättringar	442 728	442 728
Installationer	44 753	44 753
	1 469 938	1 469 938

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	8 910	18 175
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	99 985	25 734
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 120	1 801
Övriga ränteintäkter	1 160	530
	112 175	46 240

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 343 831	1 452 010
Övriga räntekostnader	0	1 090
Övriga finansiella kostnader	3 000	0
	1 346 831	1 453 100

2009-08-31 2008-08-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	16 573 096	16 573 096
Mark	1 950 000	1 950 000
Standardförbättringar	32 937 691	29 937 691
	<u>51 460 787</u>	<u>48 460 787</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	3 000 000
-----------------------	---	-----------

Summa anskaffningsvärden

51 460 787 51 460 787

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 783 557	-4 352 657
Standardförbättringar	-8 307 020	-7 312 735
	<u>-13 090 577</u>	<u>-11 665 392</u>

Årets avskrivning byggnader

- 430 900 - 430 900

Årets avskrivning standardförbättringar

- 994 285 - 994 285

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-14 515 762 -13 090 577

Restvärde enligt plan vid årets slut

36 945 025 38 370 210

Varav

Byggnader	11 358 639	11 789 539
Mark	1 950 000	1 950 000
Standardförbättringar	23 636 386	24 630 671

Taxeringsvärden

bostäder	83 800 000	83 800 000
lokaler	2 711 000	2 711 000

Totalt taxeringsvärde

86 511 000 86 511 000

varav byggnader

66 269 000 66 269 000

2009-08-31 2008-08-31

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

Installationer

Summa anskaffningsvärden

369 644	369 644
447 525	447 525
817 169	817 169

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

Installationer

Årets avskrivningar

Installationer

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 369 644	- 369 644
- 89 506	- 44 753
- 459 150	- 414 397
- 44 753	- 44 753
- 503 903	- 459 150

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Installationer

313 266	358 019
313 266	358 019

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda driftskostnader

Upplupna ränteintäkter

Fastighetsförsäkring

164 474	160 186
5 934	19 217
20 846	19 148
191 254	198 551

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

4 200 000 3 900 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	700 000	,20	2009-09-14
90 dagar	1 500 000	,60	2009-10-13
180 dagar	1 000 000	1,10	2009-11-12
180 dagar	1 000 000	1,00	2010-01-13

Not 15 Kassa och bank

Handkassa

Bankmedel

Bankmedel

Avräkning med Swedbank

500	500
109	109
6 893	2 177
969 353	1 154 883
976 854	1 157 669

2009-08-31 2008-08-31

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	894 944	4 214 728	152 672	3 616 325
Disposition enl årsstämmobeslut		2 000 000	1 616 325	-3 616 325
Avsättning till underhållsfond		2 386 000	-2 386 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 852 388	1 852 388	
Årets resultat				- 300 233
Vid årets slut	894 944	6 748 340	1 235 385	- 300 233

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	34 826 208	35 753 864
Skuld vid årets slut	34 826 208	35 753 864

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,77	2010-03-01		5 116 723	35 000	5 081 723
SBAB	1,77	2010-03-01		3 329 223	25 000	3 304 223
SBAB	4,16	2009-11-16	7 389 920		180 000	7 209 920
SBAB	4,17	2012-01-11		5 198 530	108 000	5 090 530
STADSHYPOTEK	3,49	2010-09-30	1 823 877		81 972	1 741 905
STADSHYPOTEK	3,52	2010-10-30	993 460		44 156	949 304
STADSHYPOTEK	3,54	2010-10-30	1 076 250		11 040	1 065 210
STADSHYPOTEK	3,18	LÖST	3 375 785		3 375 785	0
STADSHYPOTEK	3,18	LÖST	5 188 285		5 188 285	0
STADSHYPOTEK	3,26	LÖST	5 270 530		5 270 530	0
STADSHYPOTEK	3,49	2010-09-30	5 264 637		140 764	5 123 873
STADSHYPOTEK	3,54	2010-10-30	1 536 510		15 800	1 520 710
STADSHYPOTEK	3,54	2010-10-30	1 536 510		15 800	1 520 710
STADSHYPOTEK	4,28	2011-07-30	2 298 100		80 000	2 218 100
			35 753 864	13 644 476	14 572 132	34 826 208

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	927 656	949 780
---	---------	---------

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	150	150
Avräkning HUS	107	1 031
Avräkning LÅN	34 886	157 489
	35 143	158 670

2009-08-31 2008-08-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	38 246	34 151
Upplupna räntekostnader	86 629	167 034
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 819	15 781
Upplupna styrelsearvoden	132 412	115 674
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 117	134 078
Förutbetalda hyror och avgifter	828 989	709 605
	<u>1 263 212</u>	<u>1 176 323</u>

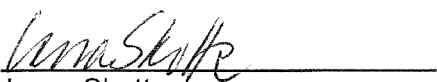
Helsingborg 2009- 11 - 11 .



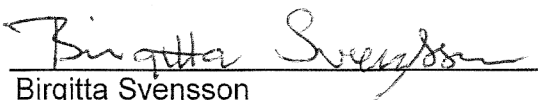
Ingrid Olsson



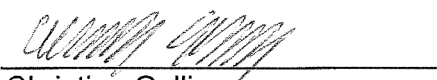
Katalin Derkvist



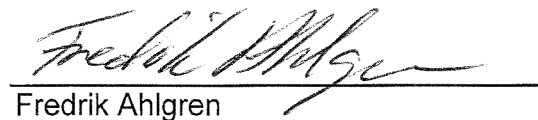
Lena Skotte



Birgitta Svensson

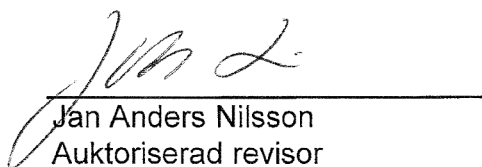


Christian Gylling



Fredrik Ahlgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2009- 11 - 26 .



Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Kjellberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 17

Org nr 743000-3215

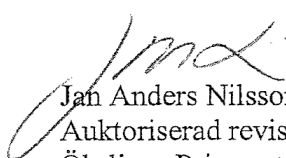
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 17 för räkenskapsåret 2008-09-01 – 2009-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

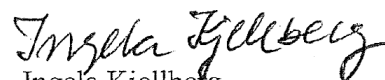
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2009-11-26


Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ingela Kjellberg
Föreningsrevisor