



**Riksbyggens Brf Helsingborgshus nr 17**  
**Org nr 743000-3215**  
**Årsredovisning**  
**1/9 2010 - 31/8 2011**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den  
vid försäljning och i kontakt med bank.*

## Innehåll

|                                                         |   |
|---------------------------------------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse                                  | 1 |
| Resultaträkning                                         | 6 |
| Balansräkning                                           | 7 |
| <i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</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 2010-09-01 - 2011-08-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

|                   |                 | <u>Utsedd av</u> | <u>Vald t.o.m. årsstämman</u> |
|-------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| Ingrid Olsson     | Ordförande      | Stämman          | 2013                          |
| Birgitta Svensson | Vice ordförande | Stämman          | 2013                          |
| Ulf Berg          | Sekreterare     | Stämman          | 2012                          |
| Jesper Britzen    |                 | Stämman          | 2013                          |
| Patrik Persson    |                 | Stämman          | 2013                          |
| Fredrik Ahlgren   |                 | Riksbyggen       | 2012                          |

#### Styrelsesuppleanter

|                      |            |      |
|----------------------|------------|------|
| Enida Porca          | Stämman    | 2013 |
| Wanda Glinska        | Stämman    | 2013 |
| Alexandra Rosenqvist | Stämman    | 2013 |
| Annika Olsson        | Riksbyggen | 2012 |

I tur att avgå är ledamöterna Ulf Berg.

#### Ordinarie revisorer

|                                    |         |      |
|------------------------------------|---------|------|
| Ingela Kjellberg                   | Stämman | 2012 |
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Stämman | 2012 |
| Jan Anders Nilsson, huvudansvarig  |         |      |

#### Revisorssuppleant

|                   |         |      |
|-------------------|---------|------|
| Christer Johansen | Stämman | 2012 |
|-------------------|---------|------|

#### Valberedning

|                 |         |      |
|-----------------|---------|------|
| Adnan Hasanovic | Stämman | 2012 |
|-----------------|---------|------|

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

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 108 786 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 108 786 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

**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 695 tkr och planerat underhåll för 6 359 tkr. Av planerat underhåll står ny/ombyggnad av lägenhetsförråden för den största kostnaden. Arbetet kostade totalt 11 895 tkr varav 6 000 tkr har redovisats som anläggningstillgång med 30-årig avskrivningstid (200 tkr/år) och resterande 5 895 tkr har bokats mot underhållsfonden. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

**Underhållsplan och kommande års underhåll**

Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på ca 2 742 tkr framöver. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 181,85 kr/kvm bostadsyta. Avsättning för verksamhetsåret 2010/2011 har skett med 2 125 tkr och budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2011/2012 är 2 742 tkr.

Större planerade åtgärder under verksamhetsåret 2011/2012 är ommålning av loftgångsfasaderna samt uppfräschning av föreningens planteringsytor. I övrigt följer styrelsen den underhållsplan som är framtagen till föreningen och som uppdateras årligen.

## 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 9 februari 2011. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

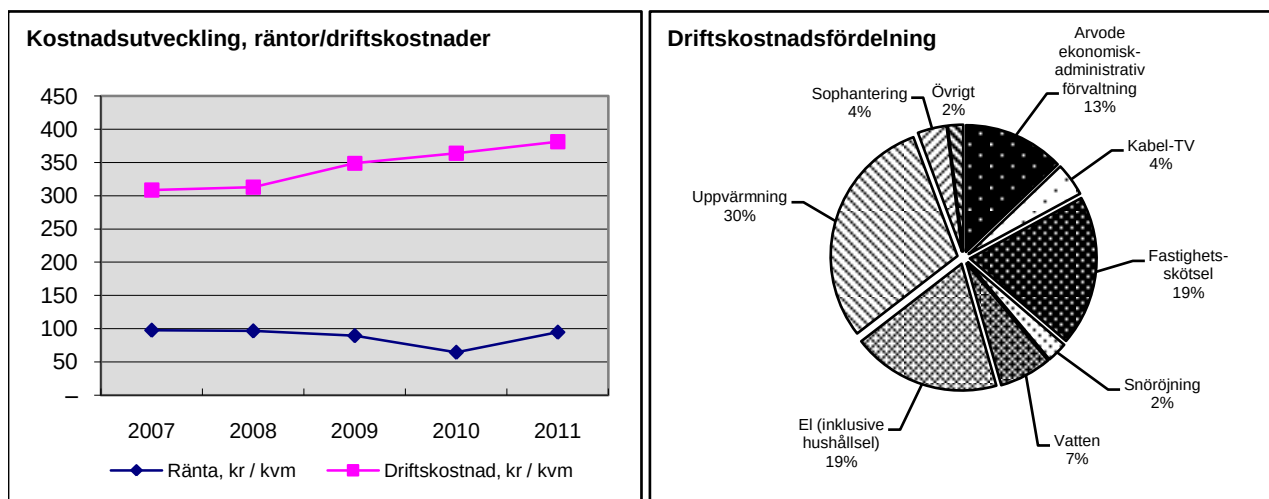
Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre kostnader för underhåll. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år och även räntekostnaderna har ökat (se diagram 1), p.g.a. stigande räntesatser samt nyupptagande av lån till förrådsombyggnaden.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a högre reparations-, drifts- och räntekostnader än vad styrelsen budgeterat med. Antagen budget för nästa verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning trots beslutade höjningar, fr o m 110901, av årsavgifterna samt av hyra för garage- och parkeringsplatser. Styrelsen kommer att se över föreningens kostnader och arbeta för sänkning av dessa.

Föreningens likviditet har under året sjunkit beroende på att stor del av årets underhållskostnader betalats med egna medel.

### Resultat och ställning (tkr)

|                                       | 2011    | 2010   | 2009   | 2008   | 2007   |
|---------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter                    | 11 173  | 11 054 | 10 575 | 10 586 | 10 259 |
| Årets resultat                        | - 4 821 | 1 815  | - 300  | 3 616  | - 541  |
| Resultat efter fondförändringar       | - 588   | - 137  | - 834  | 2 758  | 177    |
| Balansomslutning                      | 47 597  | 50 542 | 45 234 | 46 547 | 45 655 |
| Soliditet %                           | 12%     | 21%    | 19%    | 19%    | 12%    |
| Likviditet %                          | 249%    | 247%   | 298%   | 276%   | 116%   |
| Avgifts- och hyresbortfall %          | 0%      | 0%     | 0%     | 0%     | 0%     |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 624     | 624    | 594    | 594    | 594    |
| Driftskostnad, kr / kvm               | 381     | 364    | 349    | 313    | 309    |
| Ränta, kr / kvm                       | 94      | 64     | 89     | 96     | 97     |
| Underhållsfond, kr / kvm              | 296     | 577    | 448    | 279    | 223    |
| Lån, kr / kvm                         | 2 663   | 2 454  | 2 309  | 2 371  | 2 434  |



### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2009 då avgifterna höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 7 % fr o m 2011-09-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 624 kr kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt .

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Riksbyggen      | Fastighetsekonomi    |
| Riksbyggen      | Fastighetsteknik     |
| Riksbyggen      | Fastighetsservice    |
| Riksbyggen      | Fastighetsutveckling |
| Luleå Energi AB | Elhandelsavtal       |
| Com Hem AB      | Kabel-tv             |

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 798 031          |
| Årets resultat före fondförändring      | -4 821 150       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -2 125 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>6 358 518</u> |
| Summa överskott                         | 210 399          |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                                                      |                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning) | 0              |
| Att balansera i ny räkning                                           | <u>210 399</u> |
|                                                                      | 210 399        |

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>2010-09-01<br/>2011-08-31</i> | <i>2009-09-01<br/>2010-08-31</i> |
|------------------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                |            |                                  |                                  |
| Årsavgifter och hyror                    | 1          | 9 835 359                        | 9 825 539                        |
| Hyresbortfall                            |            | - 3 767                          | - 3 790                          |
| Debiterade elavgifter                    |            | 559 633                          | 452 901                          |
| Övriga förvaltningsintäkter              | 2          | 781 334                          | 779 084                          |
|                                          |            | <u>11 172 560</u>                | <u>11 053 734</u>                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |            |                                  |                                  |
| Reparationer                             | 3          | - 695 452                        | - 605 829                        |
| Planerat underhåll                       | 4          | -6 358 518                       | - 551 330                        |
| Fastighetsavgift/skatt                   |            | - 313 292                        | - 307 082                        |
| Driftskostnader                          | 5          | -5 753 012                       | -5 489 790                       |
| Övriga kostnader                         | 6          | - 94 522                         | - 50 919                         |
| Arvoden                                  | 7          | - 259 760                        | - 218 572                        |
| Avskrivning av anläggningstillgångar     | 8          | -1 426 636                       | -1 370 500                       |
|                                          |            | <u>-14 901 192</u>               | <u>-8 594 022</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | <b>-3 728 633</b>                | <b>2 459 712</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |            |                                  |                                  |
| Utdelning på andelar i Riksbyggen        |            | 250 000                          | 290 000                          |
| Ränteintäkter                            | 9          | 82 150                           | 36 833                           |
| Räntekostnader                           | 10         | -1 424 668                       | - 971 995                        |
|                                          |            | <u>-1 092 518</u>                | <u>- 645 163</u>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <b>-4 821 150</b>                | <b>1 814 549</b>                 |
| Inkomstskatt                             |            | 0                                | 0                                |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <b><u>-4 821 150</u></b>         | <b><u>1 814 549</u></b>          |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>    |            |                                  |                                  |
| Avsättning till underhållsfond           |            | -2 125 000                       | -2 503 000                       |
| Ianspråktagande av underhållsfond        |            | 6 358 518                        | 551 330                          |
| Förändring av underhållsfond             |            | <u>4 233 518</u>                 | <u>-1 951 670</u>                |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>     |            | <b>- 587 632</b>                 | <b>- 137 121</b>                 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2011-08-31        | 2010-08-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 11  | 40 237 395        | 35 619 278        |
| Maskiner och inventarier                     | 12  | 223 760           | 268 514           |
| Pågående byggnation och förskott             | 13  | 0                 | 4 400 000         |
|                                              |     | <u>40 461 155</u> | <u>40 287 792</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                   |                   |
| Andelar i Riksbyggen                         |     | 2 500 000         | 2 500 000         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>42 961 155</b> | <b>42 787 792</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 3 560             | 439               |
| Kundfordringar                               |     | 1 775             | 3 664             |
| Skattefordringar                             |     | 0                 | 5 539             |
| Skattekonto                                  |     | 11                | 1                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 233 201           | 257 567           |
|                                              |     | <u>238 547</u>    | <u>267 210</u>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                   |                   |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen          | 15  | 3 400 000         | 6 600 000         |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Handkassa                                    |     | 500               | 500               |
| Bankmedel                                    |     | 7 002             | 7 002             |
| Medel på RB's avr.konto med Swedbank         |     | 990 216           | 879 285           |
|                                              |     | <u>997 718</u>    | <u>886 787</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>4 636 265</b>  | <b>7 753 998</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>47 597 421</b> | <b>50 541 789</b> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                            | Not | 2011-08-31        | 2010-08-31        |
|--------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 16  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                             |     |                   |                   |
| Insatser                                               |     | 894 944           | 894 944           |
| Underhållsfond                                         |     | 4 466 492         | 8 700 010         |
|                                                        |     | <u>5 361 436</u>  | <u>9 594 954</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                              |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                    |     | 798 031           | 935 152           |
| Årets resultat                                         |     | -4 821 150        | 1 814 549         |
| Avsättning till underhållsfond                         |     | -2 125 000        | -2 503 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond                      |     | 6 358 518         | 551 330           |
|                                                        |     | <u>210 399</u>    | <u>798 031</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>5 571 835</b>  | <b>10 392 985</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån                                          | 17  | 40 164 443        | 37 012 676        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                                     |     | 238 532           | 1 675 502         |
| Skatteskulder                                          |     | 19 596            | 0                 |
| Medlemmarnas reparationsfond                           |     | 103 621           | 117 575           |
| Övriga skulder, kortfristiga                           | 18  | 20 121            | 50 641            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 19  | 1 479 273         | 1 292 411         |
|                                                        |     | <u>1 861 143</u>  | <u>3 136 128</u>  |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <b>42 025 586</b> | <b>40 148 804</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <b>47 597 421</b> | <b>50 541 789</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |     | 43 693 000        | 41 764 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                             |     | Inga              | Inga              |

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### 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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens ( tidigare Regeringsrätten ) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får 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

50 år

Standardförbättringar och markanläggningar

10 - 40 år

Installationer

10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

**2011-08-31**

**2010-08-31**

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

9 410 566

9 410 385

Hyror, garage

292 130

292 320

Hyror, p-platser

88 183

83 684

Hyror, övriga

44 480

39 150

9 835 359

9 825 539

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Balkonginglasning

764 640

764 640

Utbetalda ersättningar

- 1 500

- 663

Intäkter från P-automat

18 171

15 092

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar

23

15

781 334

779 084

### Not 3 Reparationer

Bostäder

101 168

191 654

Vattenskador

348 608

164 987

Tvättstugor

50 443

45 410

Gemensamma utrymmen

29 467

50 546

Vatten/Avlopp

52 658

12 659

Värme

7 500

10 396

Ventilation

19 436

9 009

Elinstallationer

36 158

31 742

Övriga installationer

1 900

0

Huskropp

24 443

63 917

Gårdar och grönanläggningar

11 613

16 416

Garage och parkeringsplatser

12 058

9 093

695 452

605 829

### Not 4 Planerat underhåll

Ny/ombyggnad lägenhetsförråd

5 895 128

0

Tvättstugor

35 311

73 980

Lokaler, gemensamma utrymmen

32 942

57 076

VA/Sanitet

201 249

10 403

Ventilation

17 593

0

Övriga installationer

0

9 100

Huskroppar

29 692

16 279

Gårdar och grönanläggningar

62 869

201 715

Övrigt underhåll

83 734

182 777

6 358 518

551 330

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-08-31 2010-08-31

#### Not 5 Driftskostnader

|                                            |                 |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsförsäkring                       | 66 246          | 64 141          |
| Övriga försäkringskostnader, brf-tillägget | 11 952          | 7 776           |
| Arvode ekonomisk/administrativ förvaltning | 722 524         | 706 365         |
| Arvode ek./adm förvaltning, extrabeställt  | 0               | 1 588           |
| Kabel-TV                                   | 237 817         | 196 911         |
| Juridiska kostnader                        | - 1 500         | 375             |
| Fastighetsskötsel                          | 1 077 894       | 1 050 276       |
| Fastighetsskötsel, extrabeställt           | 9 871           | 24 010          |
| Driftsövervakning                          | 59 244          | 57 431          |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen          | - 55 900        | - 58 000        |
| Övriga besiktningar och serviceavtal       | 27 358          | 29 797          |
| Övriga utgifter, köpta tjänster            | 10 022          | 0               |
| Snöröjning                                 | 146 419         | 94 737          |
| Materiel, skötsel och städ                 | 9 059           | 13 460          |
| Förbrukningsmateriel                       | 61 327          | 28 041          |
| Vatten                                     | 375 292         | 420 676         |
| El                                         | 1 064 748       | 977 062         |
| Uppvärmning                                | 1 674 848       | 1 637 145       |
| Sophantering                               | 207 844         | 191 241         |
| Övrigt                                     | 47 947          | 46 759          |
|                                            | <hr/> 5 753 012 | <hr/> 5 489 790 |

#### Not 6 Övriga kostnader

|                                       |              |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Telekommunikation                     | 2 058        | 2 123        |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 3            | 0            |
| Medlems- och föreningsavgifter        | 10 800       | 9 720        |
| Köpta tjänster                        | 0            | 1 039        |
| Konsultarvoden                        | 33 375       | 0            |
| Bankkostnader                         | 1 175        | 0            |
| Övriga externa kostnader              | 47 111       | 38 036       |
|                                       | <hr/> 94 522 | <hr/> 50 919 |

#### Not 7 Arvoden

##### *Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader*

|                                          |               |               |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode                           | 131 797       | 117 843       |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 38 537        | 32 344        |
| Övriga kostnadsersättningar              | 5 100         | 4 950         |
| Revisionsarvoden                         | 14 875        | 14 875        |
| Utbildning, förtroendevalda              | 21 700        | 3 900         |
| Summa                                    | <hr/> 212 009 | <hr/> 173 912 |
| Sociala kostnader                        | 47 751        | 44 660        |
|                                          | <hr/> 259 760 | <hr/> 218 572 |

Belopp i kr om inget annat anges.

**2011-08-31    2010-08-31**

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|                                                |                 |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 331 462         | 331 462         |
| Avskrivning om- och tillbyggnader              | 551 557         | 551 227         |
| Standardförbättringar                          | 498 864         | 443 058         |
| Installationer                                 | 44 753          | 44 753          |
|                                                | <hr/> 1 426 636 | <hr/> 1 370 500 |

**Not 9 Ränteintäkter**

|                                                   |              |              |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank              | 2 233        | 1 431        |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 79 693       | 34 728       |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar                | 215          | 674          |
| Övriga ränteintäkter                              | 10           | 0            |
|                                                   | <hr/> 82 150 | <hr/> 36 833 |

**Not 10 Räntekostnader**

|                               |                 |               |
|-------------------------------|-----------------|---------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 1 423 184       | 971 942       |
| Övriga räntekostnader         | 484             | 53            |
| Övriga finansiella kostnader  | 1 000           | 0             |
|                               | <hr/> 1 424 668 | <hr/> 971 995 |

**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       | 32 937 691       |
|                       | <hr/> 51 460 787 | <hr/> 51 460 787 |
| Årets anskaffningar   |                  |                  |
| Standardförbättringar | 6 000 000        | 0                |
|                       | <hr/> 6 000 000  | <hr/> 0          |

**Summa anskaffningsvärden**

**57 460 787    51 460 787**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början      |                   |                   |
| Byggnader             | -5 545 919        | -5 214 457        |
| Standardförbättringar | -10 295 590       | -9 301 305        |
|                       | <hr/> -15 841 509 | <hr/> -14 515 762 |

|                                                     |                          |                          |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årets avskrivning byggnader                         | - 331 462                | - 331 462                |
| Årets avskrivning standardförbättringar             | -1 050 421               | - 994 285                |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <hr/> <b>-17 223 392</b> | <hr/> <b>-15 841 509</b> |

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**40 237 395    35 619 278**

**Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 10 695 715 | 11 027 177 |
| Mark                  | 1 950 000  | 1 950 000  |
| Standardförbättringar | 27 591 680 | 22 642 101 |

Belopp i kr om inget annat anges.

**2011-08-31    2010-08-31**

**Taxeringsvärden**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| bostäder                     | 105 400 000        | 105 400 000        |
| lokaler                      | 3 386 000          | 3 386 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>108 786 000</b> | <b>108 786 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>82 783 000</i>  | <i>82 783 000</i>  |

**Not 12 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

|                         |         |         |
|-------------------------|---------|---------|
| Inventarier och verktyg | 369 644 | 369 644 |
| Installationer          | 447 525 | 447 525 |

**Summa anskaffningsvärden**

**817 169    817 169**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

|                         |           |           |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Inventarier och verktyg | - 369 644 | - 369 644 |
| Installationer          | - 179 012 | - 134 259 |
|                         | - 548 656 | - 503 903 |

Årets avskrivningar

|                |          |          |
|----------------|----------|----------|
| Installationer | - 44 753 | - 44 753 |
|----------------|----------|----------|

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 593 409    - 548 656**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**223 760    268 514**

*Varav*

|                |         |         |
|----------------|---------|---------|
| Installationer | 223 760 | 268 514 |
|----------------|---------|---------|

**Not 13 Pågående byggnation och förskott**

Om/nybyggnation förråd

0    4 400 000

0    4 400 000

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda driftskostnader | 196 103        | 179 019        |
| Övriga förutbetalda kostnader       | 0              | 44 052         |
| Upplupna ränteintäkter              | 10 766         | 8 961          |
| Fastighetsförsäkring                | 26 332         | 25 535         |
|                                     | <b>233 201</b> | <b>257 567</b> |

**Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

3 400 000    6 600 000

| Typ       | Saldo     | Ränta Slutdatum |
|-----------|-----------|-----------------|
| 30 dagar  | 150 000   | 2,45 2011-09-09 |
| 90 dagar  | 1 500 000 | 2,75 2011-09-26 |
| 180 dagar | 1 750 000 | 3,00 2012-02-10 |

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-08-31 2010-08-31

| <b>Not 16 Eget kapital</b>     | <b>Bundet</b>                        | <b>Bundet</b>              | <b>Fritt</b>    |
|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-----------------|
|                                | <i>Insatser och<br/>uppl. avgift</i> | <i>Underhålls<br/>fond</i> | <i>Resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>        | <b>894 944</b>                       | <b>8 700 010</b>           | <b>798 031</b>  |
| Förändring av underhållsfond   |                                      |                            | 4 233 518       |
| Avsättning till underhållsfond |                                      | 2 125 000                  |                 |
| Uttag ur underhållsfond        |                                      | -6 358 518                 |                 |
| Årets resultat                 |                                      |                            | -4 821 150      |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>894 944</b>                       | <b>4 466 492</b>           | <b>210 399</b>  |

#### Not 17 Fastighetslån

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån               | 40 164 443        | 37 012 676        |
| <b>Skuld vid årets slut</b> | <b>40 164 443</b> | <b>37 012 676</b> |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,69%

| Låneinstitut | Ränta Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån          | Årets amort.     | Utg. skuld        |
|--------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| SBAB         | 3,10 2013-08-14   | 4 969 138         |                  | 96 699           | 4 872 439         |
| SBAB         | 3,43 90-dagars    | 1 659 933         |                  | 120 493          | 1 539 440         |
| SBAB         | 3,55 90-dagars    | 3 304 223         |                  | 50 000           | 3 254 223         |
| SBAB         | 3,56 90-dagars    |                   | 2 600 000        |                  | 2 600 000         |
| SBAB         | 3,63 2014-11-05   | 5 081 723         |                  |                  | 5 081 723         |
| SBAB         | 4,17 2012-01-11   | 4 946 530         |                  | 144 000          | 4 802 530         |
| SBAB         | 4,21 2014-05-28   | 2 900 000         | 3 481 250        | 25 000           | 6 356 250         |
| SBAB         | 4,31 2014-02-12   | 7 029 920         |                  | 180 000          | 6 849 920         |
| SBAB         | 4,35 2015-11-05   | 4 983 109         |                  | 175 191          | 4 807 918         |
| STADSHYPOTEK | 4,28 2011-07-30   | 2 138 100         |                  | 2 138 100        | 0                 |
|              |                   | <b>37 012 676</b> | <b>6 081 250</b> | <b>2 929 483</b> | <b>40 164 443</b> |

#### Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Övriga skulder till kunder | 12 321        | 12 321        |
| Redovisningskonto för moms | 7 800         | 3 714         |
| Avräkning LÅN              | 0             | 34 606        |
|                            | <b>20 121</b> | <b>50 641</b> |

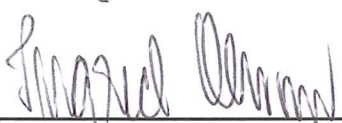
Belopp i kr om inget annat anges.

2011-08-31 2010-08-31

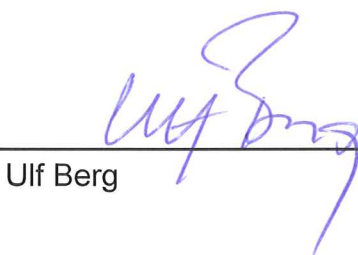
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                           | 43 382           | 42 965           |
| Upplupna räntekostnader                             | 111 591          | 80 189           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll   | 63 146           | 0                |
| Upplupna styrelsearvoden                            | 158 397          | 147 795          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 169 890          | 170 835          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 932 867          | 850 627          |
|                                                     | <u>1 479 273</u> | <u>1 292 411</u> |

Helsingborg 2011- *12-13*.

  
Ingrid Olsson

  
Birgitta Svensson

  
Ulf Berg

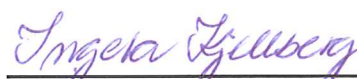
  
Jesper Britzen

  
Patrik Persson

  
Fredrik Ahlgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2011- *12-15*.

  
Jan Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Ingela Kjellberg  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 17

Org nr 743000-3215

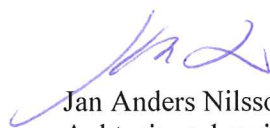
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 17 för räkenskapsåret 2010-09-01 – 2011-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid 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 2011- 12-15



Jan Anders Nilsson

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Kjellberg

Föreningsrevisor

Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens  
Brf Helsingborgsh 17 styrelse  
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från  
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag  
med fastighetsekonomi och finansiering,  
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt  
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen  
Tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

