



Riksbyggens Brf Helsingborgshus nr 17
Org nr 743000-3215
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

*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 tilläggsuppgifter	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Helsingborgshus nr 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<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	2014
Jesper Britzen		Stämman	2013
Patrik Persson		Stämman	2013
Andreé Nilsson		Riksbyggen	2013

Styrelsesuppleanter

Izzdeen Naserallah	Stämman	2013
Enida Hasanovic	Stämman	2013
Wanda Glinska	Stämman	2013
Annika Olsson	Riksbyggen	2013

I tur att avgå är ledamöterna Ingrid Olsson, Birgitta Svensson, Jesper Britzén och Patrik Persson samt suppleanterna Izzdeen Naserallah, Enida Hasanovic och Wanda Glinska

Ordinarie revisorer

Ingela Kjellberg	Stämman	2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Stämman	2013
Jan Anders Nilsson, huvudansvarig		

Revisorssuppleant

Christer Johansen	Stämman	2013
-------------------	---------	------

Valberedning

Adnan Hasanovic	Stämman	2013
-----------------	---------	------

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 v	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 788 565 kr och planerat underhåll för 2 097 797 kr. Av planerat underhåll har ommålning av loftgångsfasaderna och värmegaraget samt uppfräschning av föreningens planteringsytor varit de största åtgärderna. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på ca 2 700 tkr för de närmaste åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 179 kr/kvm bostadsyta. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 742 tkr och budgeterad avsättning för 2012-2013 är 2 695 tkr.

Inga större underhållsåtgärder är planerade för verksamhetsåret 2012-2013 men enligt underhållsplanen ska obligatorisk ventilationskontroll ske och samtidigt görs rensning av ventilationskanalerna. Föreningens takfläktar kommer också att ses över men några beslut om åtgärder är inte tagna. Styrelsen diskuterar även underhåll av fastigheternas tak men även i denna fråga är inga beslut tagna ännu.

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

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

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 2 februari 2012. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat blev ett underskott på 117 950 kr. Trots ett underskott är det bättre än föregående år p.g.a. att årets underhållskostnader blev lägre. Driftkostnaderna i föreningen har ökat en aning jämfört med föregående år och detsamma gäller räntekostnaderna beroende på att låneskulden ökade i slutet på föregående år, (se diagram 1).

Årets resultat efter fondförändring, jämfört med den budget/prognos som framtogs i våras har minskat med ca 400 000 kr p.g.a. att årets kostnader för reparationer blev högre än beräknat samt att årets fastighetsskatt avser 16 månader (se not 5 i resultaträkningen). Antagen budget för kommande verksamhetsår ger i det närmsta full kostnadstäckning beroende på beslutad höjning av årsavgifterna med 4 % från och med den 1 september 2012.

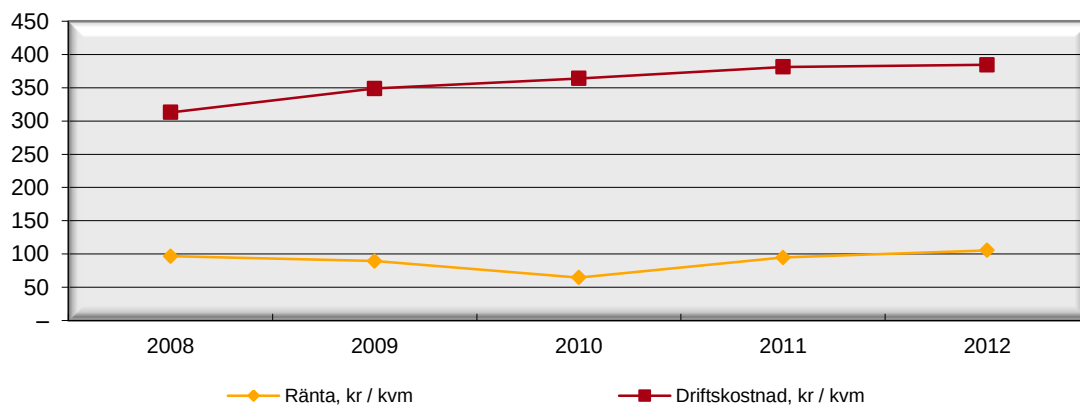
Föreningens likviditet är ungefär som föregående år.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt föreningens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	11 978	11 173	11 054	10 575	10 586
Årets resultat	- 118	- 4 821	1 815	- 300	3 616
Resultat efter fondförändringar	- 762	- 588	- 137	- 834	2 758
Balansomslutning	46 768	47 597	50 542	45 234	46 547
Soliditet %	12%	12%	21%	19%	19%
Likviditet %	259%	249%	247%	298%	276%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	668	624	624	594	594
Driftskostnad, kr / kvm	385	381	364	349	313
Ränta, kr / kvm	105	94	64	89	96
Underhållsfond, kr / kvm	339	296	577	448	279
Lån, kr / kvm	2 606	2 663	2 454	2 309	2 371

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2011 då avgifterna höjdes med 7 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012-2013 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 4 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 668 kr per kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Luleå Energi AB	Elhandelsavtal
Com Hem AB	Kabel-tv
Tele 2	Avtal om fibernät

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	210 399
Årets resultat före fondförändring	-117 950
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 742 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 097 797
Summa underskott	-551 754

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-551 754

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>2011-09-01 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01 2011-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 636 539	9 835 359
Hyresbortfall		- 2 778	- 3 767
Debiterade elavgifter		560 504	559 633
Övriga förvaltningsintäkter	2	783 933	781 334
		<u>11 978 198</u>	<u>11 172 560</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 788 565	- 695 452
Planerat underhåll	4	-2 097 797	-6 358 518
Fastighetsavgift/skatt	5	- 433 731	- 313 292
Driftskostnader	6	-5 798 385	-5 753 012
Övriga kostnader	7	- 64 872	- 94 522
Arvoden	8	- 240 094	- 259 760
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 426 636	-1 426 636
		<u>-10 850 080</u>	<u>-14 901 192</u>
Rörelseresultat		1 128 118	-3 728 632
Resultat från finansiella poster			
Utdelning på andelar i Riksbyggen ek. för.		250 000	250 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	93 467	82 150
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 589 535	-1 424 668
		<u>-1 246 068</u>	<u>-1 092 518</u>
Resultat efter finansiella poster		- 117 950	-4 821 150
Årets resultat		<u>- 117 950</u>	<u>-4 821 150</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 742 000	-2 125 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 097 797	6 358 518
Förändring av underhållsfond		<u>- 644 203</u>	<u>4 233 518</u>
Resultat efter fondförändring		- 762 154	- 587 632

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	38 855 512	40 237 395
Maskiner och inventarier	13	179 008	223 760
		<u>39 034 520</u>	<u>40 461 155</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 500 000	2 500 000
Summa anläggningstillgångar		41 534 520	42 961 155
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		4 118	5 335
Skattekonto		0	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	233 067	233 201
		<u>237 185</u>	<u>238 547</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	4 000 000	3 400 000
Kassa och bank			
Handkassa		500	500
Bankmedel		7 002	7 002
Avräkning med Swedbank		988 868	990 216
		<u>996 370</u>	<u>997 718</u>
Summa omsättningstillgångar		5 233 555	4 636 265
SUMMA TILLGÅNGAR		46 768 075	47 597 421

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		894 944	894 944
Underhållsfond		5 110 695	4 466 492
		<u>6 005 639</u>	<u>5 361 436</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		210 399	798 031
Årets resultat		- 117 950	-4 821 150
Avsättning till underhållsfond		-2 742 000	-2 125 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 097 797	6 358 518
		<u>- 551 754</u>	<u>210 399</u>
Summa eget kapital		5 453 885	5 571 835
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	39 293 440	40 164 443
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		404 378	238 532
Skatteskulder		40 944	19 596
Medlemmarnas reparationsfond		90 494	103 621
Övriga kortfristiga skulder	19	21 452	20 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 463 482	1 479 273
		<u>2 020 750</u>	<u>1 861 143</u>
Summa skulder		41 314 190	42 025 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 768 075	47 597 421
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		43 693 000	43 693 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 491 716 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	50	2044
Standardförbättringar	Rak	10-40	
Installationer	Rak	10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	10 071 536	9 410 566
Hyror, garage	365 030	292 130
Hyror, p-platser	146 813	88 183
Hyror, övriga	53 160	44 480
	<u>10 636 539</u>	<u>9 835 359</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Balkonginglasning	764 797	764 640
Ubetalda ersättningar	- 275	- 1 500
Intäkter fr P-automat	17 632	18 171
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	16	23
Övriga rörelseintäkter	<u>1 763</u>	<u>0</u>
	783 933	781 334

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 3 Reparationer

Bostäder	198 890	101 168
Vattenskador	129 448	348 608
Tvättstugor	35 945	50 443
Gemensamma utrymmen	82 233	29 467
Vatten/Avlopp	119 145	52 658
Värme	22 201	7 500
Ventilation	13 869	19 436
Elinstallationer	11 408	36 158
Övriga installationer	0	1 900
Huskropp	161 277	24 443
Gårdar och grönanläggningar	10 378	11 613
Garage och parkeringsplatser	3 771	12 058
	788 565	695 452

Not 4 Planerat underhåll

Ny/ombyggnad lägenhetsförråd	0	5 895 128
Tvättstugor	192 012	35 311
Lokaler, gemensamma utrymmen	98 619	32 942
VA/Sanitet	45 000	201 249
Värme	46 000	0
Ventilation	0	17 593
Elinstallationer	13 253	0
Tele/TV/Porttelefon	75 000	0
Huskroppar	938 293	29 692
Gårdar och grönanläggningar	476 054	62 869
Garage och parkeringsplatser	111 038	0
Övrigt	102 528	83 734
	2 097 797	6 358 518

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt	433 731	313 292
	433 731	313 292

Enligt rekommendation från Bokföringsnämnden bör inte kostnaden för fastighetsavgift och -skatt periodiseras. Detta år utgörs kostnaden därför av sexton månader, det vill säga kostnaden för föreningens verksamhetsår samt september till och med december 2012.

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	70 664	66 246
Övriga försäkringskostnader, brf-tillägget	12 776	11 952
Arvode ekonomisk/administrativ förvaltning	762 439	722 524
Kabel-TV	233 488	237 817
Juridiska kostnader	1 800	- 1 500
Fastighetsskötsel	1 139 341	1 077 894
Fastighetsskötsel, extrabeställt	6 020	9 871
Driftsövervakning	62 783	59 244
Återbäring från Riksbyggen	- 43 100	- 55 900
Obligatoriska besiktningar	11 963	0
Övriga serviceavtal & besiktningar	31 254	27 358
Övriga utgifter, köpta tjänster	12 388	10 022
Snöröjning	24 581	146 419
Materiel, skötsel och städ	551	9 059
Förbrukningsmateriel	84 745	61 327
Vatten	464 987	375 292
El	1 140 079	1 112 695
Uppvärmning	1 554 106	1 674 848
Sophantering	227 519	207 844
	5 798 385	5 753 012

Not 7 Övriga kostnader

Telekommunikation	1 980	2 058
Konstaterade förluster hyror/avgifter	303	3
Medlems- och föreningsavgifter	10 800	10 800
Konsultarvoden	0	33 375
Bankkostnader	0	1 175
Övriga externa kostnader	51 789	47 111
	64 872	94 522

Not 8 Arvoden

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	117 758	131 797
Övriga ersättningar till förtroendevalda	36 400	38 537
Övriga kostnadsersättningar	6 900	5 100
Revisionsarvoden	15 360	14 875
Utbildning, förtroendevalda	24 100	21 700
Summa	200 518	212 009
Sociala kostnader	39 576	47 751
	240 094	259 760

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	331 462	331 462
Avskrivning om- och tillbyggnader	551 557	551 557
Standardförbättringar	498 864	498 864
Installationer	44 753	44 753
	1 426 636	1 426 636

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 428	2 233
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	91 514	79 693
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	511	215
Övriga ränteintäkter	14	10
	93 467	82 150

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 589 408	1 423 184
Övriga räntekostnader	127	484
Övriga finansiella kostnader	0	1 000
	1 589 535	1 424 668

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	16 573 096	16 573 096
Mark	1 950 000	1 950 000
Standardförbättringar	38 937 691	32 937 691
	57 460 787	51 460 787
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	6 000 000
	0	6 000 000

Summa anskaffningsvärden

57 460 787 57 460 787

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 877 381	-5 545 919
Standardförbättringar	-11 346 011	-10 295 590
	-17 223 392	-15 841 509
Årets avskrivning byggnader	- 331 462	- 331 462
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 050 421	-1 050 421
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 605 275	-17 223 392

Restvärde enligt plan vid årets slut

38 855 512 40 237 395

Varav

Byggnader	10 364 253	10 695 715
Mark	1 950 000	1 950 000
Standardförbättringar	26 541 259	27 591 680

Taxeringsvärden

bostäder	105 400 000	105 400 000
lokaler	3 386 000	3 386 000
Totalt taxeringsvärde	108 786 000	108 786 000
varav byggnader	82 783 000	82 783 000

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 13 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 369 644

- 369 644

Installationer

- 223 765

- 179 012

- 593 409

- 548 656

Årets avskrivningar

Installationer

- 44 753

- 44 753

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 638 162

- 593 409

Restvärde enligt plan vid årets slut

179 008

223 760

Varav

Installationer

179 007

223 760

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

5 000 andelar á 500 kr i Riksbyggen ek. förening

2 500 000

2 500 000

2 500 000

2 500 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

183 707

0

Övriga förutbetalda driftskostnader

19 457

196 103

Upplupna ränteintäkter

1 350

10 766

Förutbetalda försäkringspremier

28 553

26 332

233 067

233 201

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

4 000 000

3 400 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 500 000	2,70	2012-09-05
90 dagar	1 500 000	2,70	2012-11-20

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	894 944	4 466 492	210 399
Förändring av underhållsfond			- 644 203
Avsättning till underhållsfond		2 742 000	
Uttag ur underhållsfond		-2 097 797	
Årets resultat			- 117 950
Vid årets slut	894 944	5 110 695	- 551 754

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	39 293 440	40 164 443
Skuld vid årets slut	39 293 440	40 164 443

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,00%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,10	2013-08-14	4 872 439		100 000	4 772 439
SBAB	3,46	2014-12-03	4 802 530		144 000	4 658 530
SBAB	3,49	90-dagars	3 254 223		100 000	3 154 223
SBAB	3,50	90-dagars	2 600 000		7 003	2 592 997
SBAB	3,61	90-dagars	1 539 440		100 000	1 439 440
SBAB	3,63	2014-11-05	5 081 723		0	5 081 723
SBAB	4,21	2014-05-28	6 356 250		100 000	6 256 250
SBAB	4,31	2014-02-12	6 849 920		180 000	6 669 920
SBAB	4,35	2015-11-05	4 807 918		140 000	4 667 918
			40 164 443		871 003	39 293 440

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 870 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 870 000 kr årligen.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	12 321	12 321
Redovisningskonto för moms	8 951	7 800
Övriga kortfristiga låneskulder	180	0
	21 452	20 121

Belopp i kr om inget annat anges.

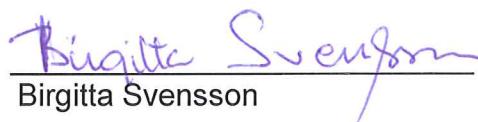
2012-08-31 2011-08-31

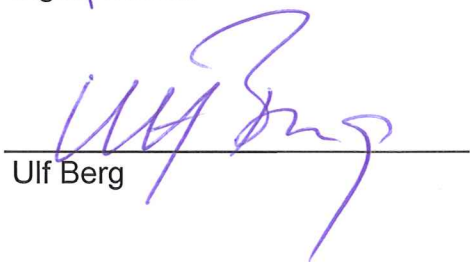
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	34 138	43 382
Upplupna räntekostnader	106 838	111 591
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	55 890	63 146
Upplupna styrelsearvoden	138 258	158 397
Övriga upplupna driftskostnader	176 185	169 890
Förutbetalda hyror och avgifter	952 173	932 867
	1 463 482	1 479 273

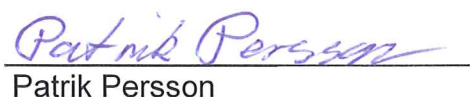
Helsingborg 2012-12 - 03.


Ingrid Olsson


Birgitta Svensson

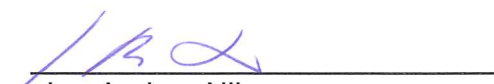

Ulf Berg

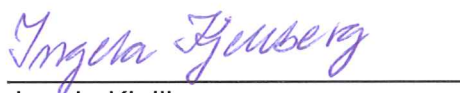

Jesper Britzen


Patrik Persson


Andréé Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-12 - 10.


Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ingela Kjellberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 17, org. nr 743000-3215

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 17 för 2011-09-01 – 2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för i Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 17 för räkenskapsåret 2011-09-01 – 2012-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Helsingborg 10/10-12

Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ingela Kjellberg
Föreningsrevisor



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Helsingborgshus nr 17 i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning, fastighetsservice 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