
Årsredovisning

RBF HELSINGBORGSHUS NR 17
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 743000-3215

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



Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HELSINGBORGSHUS NR17 får
härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Ingrid Olsson	Ordförande	Stämman	2015
Birgitta Svensson	Vice ordförande	Stämman	2014
Ulf Berg	Sekreterare	Stämman	2014
Jesper Britzen		Stämman	2015
Patrik Persson		Stämman	2015
André Nilsson		Riksbyggen	2014
Styrelsesuppleanter			
Izzdeen Naserallah		Stämman	2014
Wanda Glinska		Stämman	2014
Annika Olsson		Riksbyggen	2014

I tur att avgå är ledamöterna Birgitta Svensson & Ulf Berg samt suppleanterna Wanda Glinska & Izzdeen Naserallah.

Ordinarie revisorer

Ingela Kjellberg	Stämman	2014
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Stämman	2014
Huvudansvarig Jan Anders Nilsson		

Revisorssuppleanter

Christer Johansen	Stämman	2014
-------------------	---------	------

Valberedning

Vakant	Stämman
--------	---------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rosengården Norra 5, 6, 7, 8 och 9 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 16 st byggnader med 216 st lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastighetens adress är Sockengatan i 14 - 28 i Helsingborg.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
127	100

Total tomtarea:	39 810 kvm
Total bostadsarea:	15 080 kvm

Årets taxeringsvärde	113 136 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 786 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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

Arets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 282 726 kr och planerat underhåll för 1 213 984 kr.
Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på ca 2 738 000 kr framöver vilket motsvarar 181,57 kr per kvm bostadsyta. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 695 000 kr motsvarande 178,72 kr per kvm bostadsyta. Underhållsplanen uppdateras årligen efter besiktning av fastigheterna/området.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	1991	Delar av beståndet
Fönsterbyte	2008	Delar av beståndet
Balkongutbyggn. inkl. inglasn.	2004	Samtliga lägenheter
Nybyggnad garage	2001 & 2006	
Lägenhetsförråd	2011	Nybyggnad av förråd
Byte av fjärrvärmecentraler	2013	Avser båda undercentralerna

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2019	Se information i texten nedan
Asfaltering	2013-2014	Avser gårdarna.
Målningsarbete	2014-2015	Avser alla plåtdetaljer runt fönster på fastigheterna

Information framtida ombyggnation - stambyte

Då frågan om stambyte ofta kommer upp vill styrelsen redan nu 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 utföras i denna förening 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 påtala att ingen ersättning utgår för eventuella renoveringar som gjorts av badrummen.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder för verksamhetsåren 2013-2014 & 2014-2015 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.

Dessutom har föreningen under året beslutat sig för och genomfört byte av fjärrvärmecentralerna vilka ska vara mer energieffektiva och förhoppningsvis minska förbrukningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

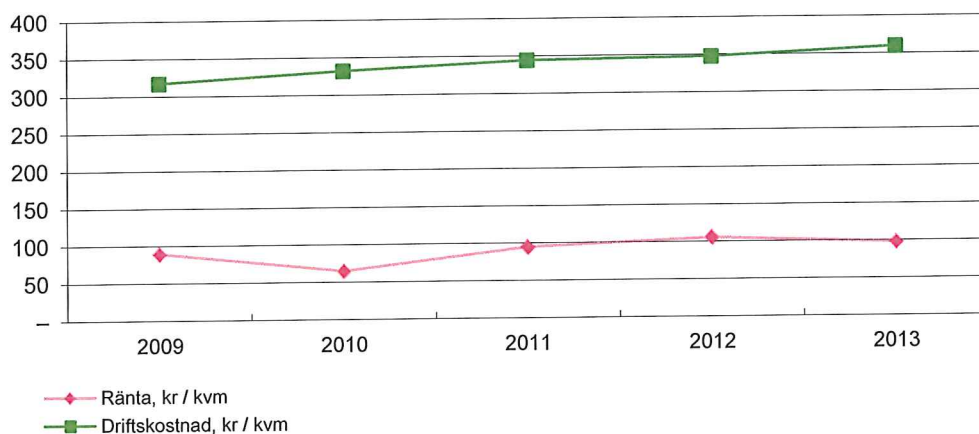
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 5 februari 2013. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat, ett överskott på 1 720 800 kr, är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för planerat underhåll och reparationer samt att avgifterna höjdes med 4 %.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år bl annat beroende på ett nytecknat avtal om statuskontroller och något högre värme- & vattenkostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta och på gjorda amorteringar.

Kostnadsutveckling, räntor/driftkostnader



Årets resultat efter fondförändring är jämfört med budget ca 200 000 kr bättre än beräknat tack vare lägre reparationskostnader och räntekostnader än beräknat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger i det närmsta full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Sedan räkenskapsårets utgång har ett lån om 1 339 000 kr lösts vilket påverkar föreningens ekonomi genom lägre räntekostnader.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RBF Helsingborgshus nr 17 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningen är momsregistrerad för de intäkter som P-automaten ger.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	12 421	11 978	11 173	11 054	10 575
Årets resultat	1 721	- 118	- 4 821	1 815	- 300
Resultat efter fondförändringar	240	- 762	- 588	- 137	- 834
Balansomslutning	48 035	46 768	47 597	50 542	45 234
Soliditet %	15%	12%	12%	21%	19%
Likviditet %	325%	259%	249%	247%	298%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	694	668	624	624	594
Driftskostnad, kr / kvm	359	347	344	332	317
Ränta, kr / kvm	98	105	94	64	89
Underhållsfond, kr / kvm	437	339	296	577	448
Lån, kr / kvm	2 548	2 606	2 663	2 454	2 309

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2012 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 694 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på inflyttningsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Under år 2014 fyller föreningen 40 år och för att uppmärksamma detta kommer någon form av festligheter att ske under året.

Mer information om föreningen och området hittar Du/Ni på föreningens hemsida www.hbghus17.se

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-551 754
Årets resultat före fondförändring	1 720 800
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 695 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 213 984
Summa underskott	-311 970

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-311 970

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 037 700	10 636 539
Hyresbortfall		- 11 706	- 2 778
Debiterade elförbrukning		603 358	560 504
Övriga förvaltningsintäkter	2	791 363	783 933
		<u>12 420 715</u>	<u>11 978 198</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 282 726	- 788 565
Planerat underhåll	4	-1 213 984	-2 097 797
Fastighetsavgift/skatt		- 292 720	- 433 731
Driftkostnader	5	-6 026 766	-5 798 385
Övriga kostnader	6	- 52 133	- 64 872
Arvoden	7	- 254 956	- 240 094
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 425 438	-1 426 636
		<u>-9 548 723</u>	<u>-10 850 079</u>
Rörelseresultat		2 871 992	1 128 119
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		205 000	250 000
Ränteintäkter och liknande poster	9	121 443	93 467
Räntekostnader och liknande poster	10	-1 477 634	-1 589 535
		<u>-1 151 191</u>	<u>-1 246 068</u>
Resultat efter finansiella poster		1 720 800	- 117 949
Årets resultat		1 720 800	- 117 949
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 695 000	-2 742 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 213 984	2 097 797
Resultat efter fondförändring		239 784	- 762 153

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	37 474 827	38 855 512
Inventarier, verktyg och installationer	12	134 255	179 008
		<u>37 609 082</u>	<u>39 034 520</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
5000 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen		2 500 000	2 500 000
Summa anläggningstillgångar		40 109 082	41 534 520
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts och kundfordringar		4 550	4 118
Skattefordringar		5 363	0
Övriga fordringar	13	9 519	- 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	273 866	233 067
		<u>293 298</u>	<u>237 083</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	6 700 000	4 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		500	500
Bankmedel		7 002	7 002
Avräkning med Swedbank		924 824	988 868
		<u>932 326</u>	<u>996 370</u>
Summa omsättningstillgångar		7 925 624	5 233 453
SUMMA TILLGÅNGAR		48 034 706	46 767 973

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		894 944	894 944
Underhållsfond		6 591 712	5 110 695
		<u>7 486 656</u>	<u>6 005 639</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 551 754	210 399
Årets resultat		1 720 800	- 117 950
Avsättning till underhållsfond		-2 695 000	-2 742 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 213 984	2 097 797
		<u>- 311 970</u>	<u>- 551 754</u>
Summa eget kapital		7 174 685	5 453 885
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	38 419 426	39 293 440
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		845 273	404 378
Skatteskulder		0	40 842
Medlemmarnas reparationsfonder		86 725	90 494
Övriga kortfristiga skulder	18	23 400	21 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 485 196	1 463 482
		<u>2 440 594</u>	<u>2 020 648</u>
Summa skulder		40 860 020	41 314 088
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 034 706	46 767 973
 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.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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 det 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

Materiella 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.

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	10 471 875	10 071 536
Hyrer, garage	364 780	365 030
Hyrer, p-platser	147 405	146 813
Hyrer, övriga	53 640	53 160
	<u>11 037 700</u>	<u>10 636 539</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Balkonginglasning	764 640	764 797
Övriga ersättningar	0	- 275
Intäkter från P-automat	26 685	17 632
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	39	16
Övriga rörelseintäkter	0	1 763
	<u>791 363</u>	<u>783 933</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	130 096	198 890
Vattenskador	75 441	129 448
Tvättstugor	23 427	35 945
Gemensamma utrymmen	19 788	82 233
Vatten/Avlopp	260	119 145
Värme	0	22 201
Ventilation	0	13 869
Elinstallationer	13 910	11 408
Huskropp	12 318	161 277
Gårdar och grönanläggningar	7 486	10 378
Garage och parkeringsplatser	0	3 771
	<u>282 726</u>	<u>788 565</u>

Not 4 Planerat underhåll

Tvättstugor	0	192 012
Lokaler, gemensamma utrymmen	150 000	98 619
VA/Sanitet	0	45 000
Värme	497 625	46 000
Ventilation	98 424	0
Elinstallationer	0	13 253
Tele/TV/Porttelefon	0	75 000
Huskroppar	0	938 293
Gårdar och grönanläggningar	181 688	476 054
Garage och parkeringsplatser	12 650	111 038
Övrigt	273 596	102 528
	<u>1 213 984</u>	<u>2 097 797</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	79 191	70 664
Övriga försäkringskostnader	12 225	12 776
Arvode ekonomisk/administrativ förvaltning	793 195	762 439
Arvode ekonomisk/administrativ förvaltning, extrabeställt	3 550	0
Kabel-TV	233 488	233 488
Juridiska kostnader	17 354	1 800
Fastighetsskötsel	1 111 590	1 139 341
Fastighetsskötsel, extrabeställt	24 229	6 020
Driftsövervakning	66 564	62 783
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 35 600	- 43 100
Obligatoriska besiktningar	1 444	11 963
Serviceavtal & besiktningar	32 451	31 254
Övriga utgifter, köpta tjänster	74 521	12 388
Snöröjning	46 015	24 581
Statuskontroll	63 606	0
Materiel, skötsel och städ	8 436	551
Förbrukningsmateriel	30 873	84 745
Vatten	515 103	464 987
El	1 113 577	1 140 079
Uppvärmning	1 611 902	1 554 106
Sophantering	223 054	227 519
	<u>6 026 766</u>	<u>5 798 385</u>

Not 6 Övriga kostnader

Telekommunikation	1 980	1 980
Konstaterade förluster hyror/avgifter	81	303
Medlems- och föreningsavgifter	10 800	10 800
Övriga externa kostnader	<u>39 272</u>	<u>51 789</u>
	52 133	64 872

Not 7 Arvoden

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	136 260	117 758
Övriga ersättningar till förtroendevalda	39 734	36 400
Övriga kostnadsersättningar	5 100	6 900
Föreningsvald revisor	14 703	15 360
Utbildning, förtroendevalda	<u>12 350</u>	<u>24 100</u>
Summa	208 147	200 518
Sociala kostnader	<u>46 809</u>	<u>39 576</u>
	254 956	240 094

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	331 462	331 462
Avskrivning om- och tillbyggnader	551 557	551 557
Standardförbättringar	497 666	498 864
Installationer	<u>44 753</u>	<u>44 753</u>
	1 425 438	1 426 636

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 047	1 428
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	120 331	91 514
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	65	511
Övriga ränteintäkter	0	14
	<u>121 443</u>	<u>93 467</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 476 423	1 589 408
Övriga räntekostnader	1 211	127
	<u>1 477 634</u>	<u>1 589 535</u>

Not 11 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	38 937 691
Summa anskaffningsvärden	<u>57 460 787</u>	<u>57 460 787</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 208 843	-5 877 381
Standardförbättringar	-12 396 432	-11 346 011
	<u>-18 605 275</u>	<u>-17 223 392</u>

Årets avskrivning byggnader	- 331 462	- 331 462
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 049 223	-1 050 421
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-19 985 960</u>	<u>-18 605 275</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>37 474 827</u>	<u>38 855 512</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	10 032 791	10 364 253
Mark	1 950 000	1 950 000
Standardförbättringar	25 492 036	26 541 259

Taxeringsvärden

bostäder	110 000 000	105 400 000
lokaler	3 136 000	3 386 000
Totalt taxeringsvärde	<u>113 136 000</u>	<u>108 786 000</u>
varav byggnader	81 533 000	82 783 000

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

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	- 369 643	- 369 643
Installationer	- 268 518	- 223 765
	- 638 161	- 593 408
Årets avskrivningar		
Installationer	- 44 753	- 44 753
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 682 914	- 638 161
Restvärde enligt plan vid årets slut	134 255	179 008
Varav		
Installationer	134 255	179 008

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	19	- 102
Andra kortfristiga fordringar	9 500	0
	9 519	- 102

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	28 726	1 350
Förutbetalda försäkringspremier	31 431	28 553
Förutbetalt förvaltningsarvode	194 251	183 707
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 457	19 457
	273 866	233 067

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 700 000	4 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 000 000	2,45	2014-01-16
90 dagar	1 700 000	2,20	2013-09-11
90 dagar	2 000 000	2,20	2013-11-12

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 16	Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Vid årets början	894 944	5 110 695	- 433 805	- 117 950
	Disposition enl årsstämmobeslut			- 117 950	117 950
	Avsättning till underhållsfond		2 695 000	-2 695 000	
	Ianspråktagande av underhållsfond		-1 213 984	1 213 984	
	Årets resultat				1 720 800
	Vid årets slut	894 944	6 591 712	-2 032 771	1 720 800

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	38 419 426	39 293 440
Skuld vid årets slut	38 419 426	39 293 440

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,80%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,66%	90-dagars	1 439 440		100 000	1 339 440
SBAB	2,67%	2015-09-04	3 154 223		100 000	3 054 223
SBAB	2,69%	90-dagars	2 592 997		10 014	2 582 983
SBAB	3,06%	2016-06-15	4 772 439		100 000	4 672 439
SBAB	3,46%	2014-12-03	4 658 530		144 000	4 514 530
SBAB	3,63%	2014-11-05	5 081 723		0	5 081 723
SBAB	4,21%	2014-05-28	6 256 250		100 000	6 156 250
SBAB	4,31%	2014-02-12	6 669 920		180 000	6 489 920
SBAB	4,35%	2015-11-05	4 667 918		140 000	4 527 918
			39 293 440		874 014	38 419 426

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

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	12 321	12 321
Redovisningskonto för moms	11 079	8 951
Övriga kortfristiga låneskulder	0	180
	23 400	21 452

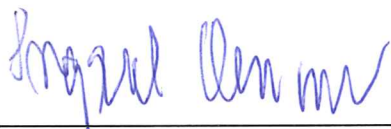
Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

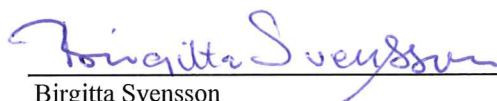
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	42 434	34 138
Upplupna räntekostnader	102 338	106 838
Upplupna kostnader för drift	191 713	176 185
Upplupna styrelsearvoden	167 994	138 258
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 338	55 890
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	970 379	952 173
	<u>1 485 196</u>	<u>1 463 482</u>

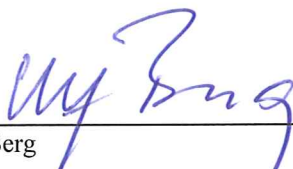
Helsingborg 2013-12-17.



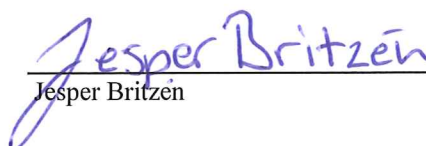
Ingrid Olsson



Birgitta Svensson



Ulf Berg



Jesper Britzen



Patrik Persson



André Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2013-12-18.



Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
Huvudansvarig Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Ingela Kjellberg
Revisor

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 2012-09-01 – 2013-08-31.

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 2013 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 17 för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

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 2013-12-18

Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ingela Kjellberg
Föreningsrevisor