
Årsredovisning

**RIKSBYGGENS BRF
HELSINGBORGSHUS NR 17
1/9 2013 - 31/8 2014
Org nr 743000-3215**

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



Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HELSINGBORGSH
17 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Ingrid Olsson	Ordförande	Stämman	2015
Birgitta Svensson	Vice ordförande	Stämman	2016
Ulf Berg	Sekreterare	Stämman	2016
Patrik Persson		Stämman	2015
Jesper Britzen		Stämman	2015
Johan Paulsson		Riksbyggen	2015
Styrelsesuppleanter			
Izzdeen Naserallah		Stämman	2015
Wanda Glinska		Stämman	2015
Annika Olsson		Riksbyggen	2015

I tur att avgå är ledamöterna Ingrid Olsson, Patrik Persson & Jesper Britzen samt suppleanterna Wanda Glinska & Izzdeen Naserallah.

Ordinarie revisorer

Ingela Kjellberg	Föreningsvald revisor	Stämman	2015
Anders Callert	Auktoriserad revisor	Stämman	2015

Revisorssuppleant

Christer Johansen		Stämman	2015
-------------------	--	---------	------

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 14 - 28 i Helsingborg.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
127	100

Total tomtarea:	39 810 m ²
Total bostadsarea:	15 080 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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 831 tkr och planerat underhåll för 1 618 tkr.

Reparationskostnaderna för verksamhetsåret har varit ovanligt höga och det är föranlett av att föreningen drabbats av en del stormskador samt att vattenskadorna, beroende på att boende borrar hål i rör, fortsätter att uppstå. En del av kostnaderna täcks av fastighetsförsäkringen men självrisk, åldersavdrag och dylikt gör att kostnaderna ändå blir stora. Årets större åtgärder av planerat underhåll har varit i föreningens undercentraler, en del värmekulvert har bytts ut på grund av läckage samt att relining på delar av dagvattenledning har skett. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på ca 3 000 000 kr framöver. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 199,69 kr/m² bostadsyta. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 738 000 kr motsvarande 181,57 kr/m² bostadsyta.

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	Framflyttat	
Målningsarbete	Framflyttat	Avser alla plåtdetaljer runt fönster på fastigheterna
Takrenovering	2014-2015	Byte yttertak, tilläggsisolering
Ventilationssystemet	2014-2015	Byte av fläktar på taket
Värmekulvert	2015-2016	Byte

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 bestämt påtala att ingen ersättning utgår för eventuella renoveringar som gjorts av badrummen.

Styrelsen beräknar att kostnaderna för ovan underhållsåtgärder under 2014-2015 till ca 60 % ska täckas av underhållsfonden och resten aktiveras som standardförbättring med årlig avskrivningskostnad. Finansieringen sker med ca 7 000 000 kr från egna medel och 5 000 000 kr genom nyupptagna lån.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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 beslutat sig för att byta belysningen vid garage- och parkeringsplatserna till LED-belysning.

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 4 februari 2014. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 267 (2014-08-31)

Ekonomi

Årets resultat, ett överskott på 1 024 586 kr är lägre än föregående år p.g.a. högre reparations- och underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år (främst värmekostnaderna) och det gäller även för räntekostnaderna som har minskat p.g.a. att ett lån på ca 1,3 milj kr har lösts samt på det låga ränteläget som gynnar lån med 90-dagars ränta. Kostnaderna för sophantering fortsätter att öka till största delen beroende på dålig källsortering.

Årets resultat efter fondförändring har, jämfört med budget, minskat till största delen beroende tidigare nämnda reparationskostnader.

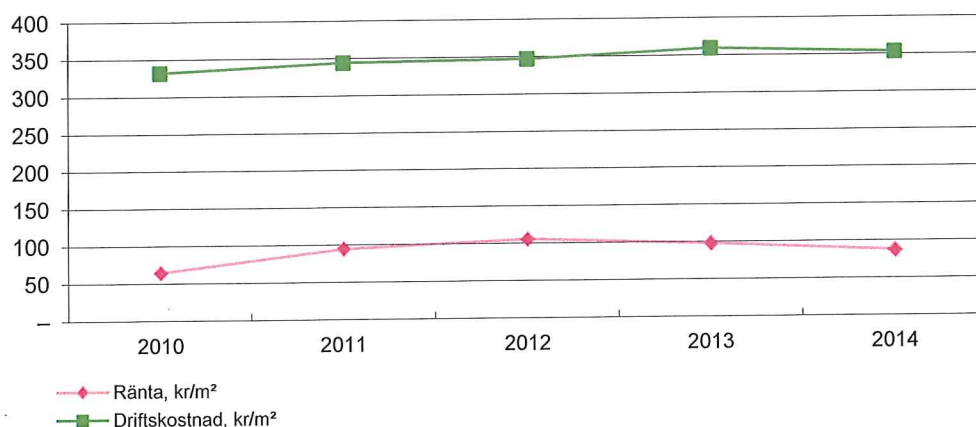
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning beroende på beslutad avgiftsökning per 140901.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf 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 frivilligt momsregistrerad för de intäkter som P-automaten ger.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	12 410	12 421	11 978	11 173	11 054
Årets resultat	1 025	1 721	- 118	- 4 821	1 815
Resultat efter fondförändringar	- 95	240	- 762	- 588	- 137
Balansomslutning	46 290	48 035	46 768	47 597	50 542
Soliditet	18%	15%	12%	12%	21%
Likviditet	426%	325%	259%	249%	247%
Avgifts- och hyresbortfall	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	694	694	668	624	624
Driftskostnad, kr/m²	353	359	347	344	332
Ränta, kr/m²	87	98	105	94	64
Underhållsfond, kr/m²	511	437	339	296	577
Lån, kr/m²	2 408	2 548	2 606	2 663	2 454

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 höjning av årsavgifterna med 3 % från och med 1 september 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 694 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på inflyttningsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 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
Anticimex	Råttisanering

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

På föreningens hemsida www.hbghus17.se finns mer information om föreningen och området.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-311 970
Årets resultat före fondförändring	1 024 586
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 738 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 618 190</u>
Summa underskott	-407 195

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-407 195

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 035 636	11 037 700
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 13 002	- 11 706
Debiterad hushållselförbrukning		581 746	603 358
Övriga förvaltningsintäkter	3	805 354	791 363
		<u>12 409 734</u>	<u>12 420 715</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 830 813	- 282 726
Planerat underhåll	5	-1 618 190	-1 213 984
Fastighetsavgift/skatt		- 294 232	- 292 720
Driftkostnader	6	-5 911 798	-6 026 766
Övriga kostnader	7	- 49 748	- 52 133
Arvoden	8	- 258 719	- 254 956
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 425 438	-1 425 438
		<u>-10 388 938</u>	<u>-9 548 723</u>
Rörelseresultat		2 020 796	2 871 992
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		230 000	205 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	92 445	121 443
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 318 656	-1 477 634
		<u>- 996 211</u>	<u>-1 151 191</u>
Resultat efter finansiella poster		1 024 586	1 720 800
Årets resultat		1 024 586	1 720 800
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 738 000	-2 695 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 618 190	1 213 984
Resultat efter fondförändring		- 95 224	239 784

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	36 094 142	37 474 827
Inventarier, verktyg och installationer	13	89 502	134 255
		<u>36 183 644</u>	<u>37 609 082</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 500 000	2 500 000
Summa anläggningstillgångar		38 683 644	40 109 082
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		18 854	4 550
Skattefordringar		9 038	5 363
Övriga fordringar	15	81 970	9 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	271 685	273 866
		<u>381 547</u>	<u>293 298</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	6 100 000	6 700 000
Kassa och bank			
Handkassa		500	500
Bankmedel		—	7 002
Avräkning med Swedbank		1 124 312	924 824
		<u>1 124 812</u>	<u>932 326</u>
Summa omsättningstillgångar		7 606 359	7 925 624
SUMMA TILLGÅNGAR		46 290 003	48 034 706

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		894 944	894 944
Underhållsfond		7 711 522	6 591 712
		<u>8 606 466</u>	<u>7 486 656</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 311 970	- 551 754
Årets resultat		1 024 586	1 720 800
Avsättning till underhållsfond		-2 738 000	-2 695 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 618 190	1 213 984
		<u>- 407 194</u>	<u>- 311 970</u>
Summa eget kapital		8 199 272	7 174 685
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	36 305 140	38 419 426
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		300 367	845 273
Medlemmarnas reparationsfonder		71 308	86 725
Övriga kortfristiga skulder	20	19 006	23 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 394 910	1 485 196
		<u>1 785 591</u>	<u>2 440 594</u>
Summa skulder		38 090 731	40 860 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 290 003	48 034 706
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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 491 716 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2044
Standardförbättringar	Linjär	10-40	
Installationer	Linjär	10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpand underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagand 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 upptagit 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.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	10 471 961	10 471 875
Hyror, garage	365 515	364 780
Hyror, p-platser	143 369	147 405
Hyror, övriga	54 790	53 640
	<u>11 035 636</u>	<u>11 037 700</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, övriga	- 1 150	—
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 11 852	- 11 706
	<u>- 13 002</u>	<u>- 11 706</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Balkonginglasning	764 640	764 640
Fakturerade kostnader	4 832	—
Intäkter från P-automat	26 258	26 685
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	34	39
Försäkringsersättningar	9 590	—
	<u>805 354</u>	<u>791 363</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	101 195	130 096
Vattenskador	92 529	75 441
Tvättstugor	44 692	23 427
Gemensamma utrymmen	81 969	19 788
Vatten/Avlopp	6 260	260
Ventilation	6 425	—
Elinstallationer	48 574	13 910
Tele/TV/Porttelefon	1 006	—
Övriga installationer	1 739	—
Huskropp	372 194	12 318
Gårdar och grönanläggningar	74 230	7 486
	<u>830 813</u>	<u>282 726</u>

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	9 341	—
Tvättstugor	115 056	—
Lokaler, gemensamma utrymmen	283 294	150 000
VA/Sanitet	324 350	—
Värme	596 820	497 625
Ventilation	17 011	98 424
Gårdar och grönanläggningar	155 569	181 688
Garage och parkeringsplatser	—	12 650
Övrigt	116 749	273 596
	<u>1 618 190</u>	<u>1 213 984</u>

Not 6 Driftkostnader

Försäkringspremier	84 824	79 191
Övriga försäkringskostnader	12 617	12 225
Arvode ekonomisk & administrativ förvaltning	814 225	793 195
Arvode ekonomisk & administrativ förvaltning, extradebiterat	–	3 550
Kabel-TV	235 058	233 488
IT-kostnader	3 566	–
Juridiska kostnader	1 483	17 354
Fastighetsskötsel	1 197 515	1 111 590
Fastighetsskötsel, extradebiterat	50 936	24 229
Driftsövervakning	65 209	66 564
Återbäring från Riksbyggen	- 32 200	- 35 600
Obligatoriska besiktningar	11 000	1 444
Serviceavtal & besiktningar	34 836	32 451
Övriga utgifter, köpta tjänster	35 494	74 521
Snö- och halkbekämpning	40 635	46 015
Statuskontroll	70 960	63 606
Materiel, skötsel och städning	9 576	8 436
Förbrukningsmateriel	32 743	30 873
Vatten	495 214	515 103
El	1 026 252	1 113 577
Uppvärmning	1 482 948	1 611 902
Sophantering och återvinning	238 908	223 054
	<u>5 911 798</u>	<u>6 026 766</u>

Not 7 Övriga kostnader

Telekommunikation	2 792	1 980
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	81
Medlems- och föreningsavgifter	11 880	10 800
Bankkostnader	1 250	–
Övriga externa kostnader	<u>33 816</u>	<u>39 272</u>
	49 748	52 133

Not 8 Arvoden

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	135 027	136 260
Övriga ersättningar till förtroendevalda	39 324	39 734
Övriga kostnadsersättningar	5 100	5 100
Revisionsarvoden	15 726	14 703
Utbildning, förtroendevalda	<u>17 500</u>	<u>12 350</u>
Summa	212 677	208 147
Sociala kostnader	<u>46 042</u>	<u>46 809</u>
	258 719	254 956

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

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

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 797	1 047
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	89 833	120 331
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	677	65
Övriga ränteintäkter	138	—
	<u>92 445</u>	<u>121 443</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 318 329	1 476 423
Övriga räntekostnader	327	1 211
	<u>1 318 656</u>	<u>1 477 634</u>

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	38 937 691
Summa anskaffningsvärden	<u>57 460 787</u>	<u>57 460 787</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 540 305	-6 208 843
Standardförbättringar	-13 445 655	-12 396 432
	<u>-19 985 960</u>	<u>-18 605 275</u>
Årets avskrivning byggnader	-331 462	-331 462
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 049 223	-1 049 223
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-21 366 645</u>	<u>-19 985 960</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>36 094 142</u>	<u>37 474 827</u>
Varav		
Byggnader	9 701 329	10 032 791
Mark	1 950 000	1 950 000
Standardförbättringar	24 442 813	25 492 036
Taxeringsvärden		
bostäder	110 000 000	110 000 000
lokaler	3 136 000	3 136 000
Totalt taxeringsvärde	<u>113 136 000</u>	<u>113 136 000</u>
varav byggnader	81 533 000	81 533 000

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 13 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	- 313 271	- 268 518
	- 682 914	- 638 161
Årets avskrivningar		
Installationer	- 44 753	- 44 753
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 727 667	- 682 914
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 502	134 255
Varav		
Installationer	89 502	134 255

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

5000 kapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggen Ek. förening.	2 500 000	2 500 000
	2 500 000	2 500 000

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	254	19
Andra kortfristiga fordringar	81 716	9 500
	81 970	9 519

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	17 121	28 726
Förutbetalda försäkringspremier	33 005	31 431
Förutbetalt förvaltningsarvode	201 990	194 251
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 569	19 457
	271 685	273 866

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 6 100 000 6 700 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 600 000	1,55	2014-09-24
90 dagar	1 000 000	1,05	2014-11-26
180 dagar	2 500 000	1,60	2014-12-10

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	—	894 944	6 591 712	-2 032 771	1 720 800
Disposition enl årsstämmobeslut				1 720 800	-1 720 800
Avsättning till underhållsfond			2 738 000	-2 738 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 618 190	1 618 190	
Årets resultat					1 024 586
Vid årets slut	—	894 944	7 711 522	-1 431 780	1 024 586

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån 36 305 140 38 419 426
Skuld vid årets slut 36 305 140 38 419 426

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,53%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,66%	90-dagars	1 339 440		1 339 440	0
SBAB	2,19%	90-dagars	2 582 983		10 846	2 572 137
SBAB	1,84%	90-dagars	6 156 250		100 000	6 056 250
SBAB	2,67%	2015-09-04	3 054 223		100 000	2 954 223
SBAB	3,06%	2016-06-15	4 672 439		100 000	4 572 439
SBAB	3,09%	2017-12-14	6 489 920		180 000	6 309 920
SBAB	3,46%	2014-12-03	4 514 530		144 000	4 370 530
SBAB	3,63%	2014-11-05	5 081 723			5 081 723
SBAB	4,35%	2015-11-05	4 527 918		140 000	4 387 918
			38 419 426		2 114 286	36 305 140

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 775 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 800 000 kr årligen.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder 12 321 12 321
Redovisningskonto för moms 6 685 11 079
19 006 23 400

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

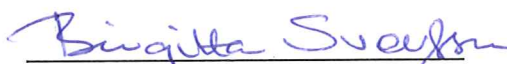
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	42 280	42 434
Upplupna räntekostnader	70 505	102 338
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	28 819
Upplupna elkostnader	71 557	75 622
Upplupna vattenavgifter	42 759	42 973
Upplupna värmekostnader	29 724	29 445
Upplupna kostnader för renhållning	17 843	14 854
Upplupna styrelsearvoden	166 651	167 994
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 494	10 338
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	951 097	970 379
	<u>1 394 910</u>	<u>1 485 196</u>

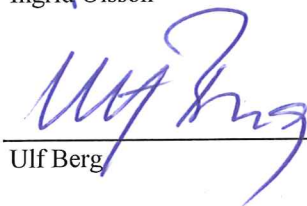
Helsingborg 2014-12-12.



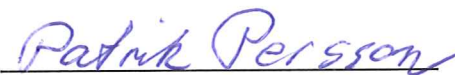
Ingrid Olsson



Birgitta Svensson



Ulf Berg



Patrik Persson

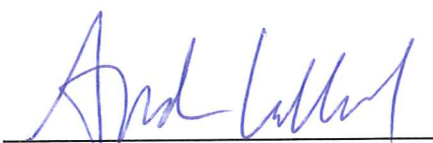


Jesper Britzen

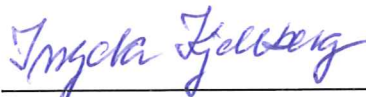


Johan Paulsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2014-12-16 .



Anders Callert
Auktoriserad revisor



Ingela Kjellberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Helsingborgshus nr 17 för år 2013-09-01-2014-08-31.

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 bolaget 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 jag 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 bolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2012/2013 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 18 december 2013 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Helsingborgshus nr 17 för år 2013-09-01-2014-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

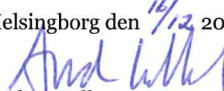
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

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

Helsingborg den 14/3 2014


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR


Ingela Kjellberg

Föreningsvald revisor

RIKSBYGGENS BRF HELSINGBORG- HUS NR 17

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF HELSINGBORG-
HUS NR 17 i samarbete med Riksbyggen*

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