
Årsredovisning

RBF HELSINGBORGSHUS NR 17
1/9 2014 - 31/8 2015
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 HELSINGBORGSHUS NR 17
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

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 rok v	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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för de intäkter som P-automaten ger samt för hyresintäkter från garage uthyrda till icke medlemmar.

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare 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	Rättsaneringsavtal

Efter den senaste stämman 2015-02-03 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämma</i>
Ingrid Olsson	Ordförande	Stämman	2017
Birgitta Svensson	Vice ordförande	Stämman	2016
Ulf Berg	Sekreterare	Stämman	2016
Patrik Persson		Stämman	2017
Jesper Britzen		Stämman	2017
Johan Paulsson		Riksbyggen	2016
Styrelsesuppleanter			
Izzdeen Naserallah		Stämman	2017
Wanda Glinska		Stämman	2016
Annika Olsson		Riksbyggen	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ingela Kjellberg	Föreningsrevisor	Stämman	2016
Anders Callert	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Christer Johansen		Stämman	2016
-------------------	--	---------	------

Valberedning

Vakant

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-09-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2015-09-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 716 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 694 tkr och planerat underhåll för 9 886 tkr.

En omfattande takrenovering inklusive tilläggisolerings på vindarna samt installation av nya frånluftsfläktar har skett under året till en total kostnad om 12 600 tkr. Av detta belopp har 3 000 tkr redovisats som en standardförbättring med avskrivning 20 år samt att 630 tkr återstår att betala. Kostnaderna för planerat underhåll specificeras på nästa sida i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2015 och visar på ett underhållsbehov på ca 2 783 tkr per år och motsvarar den så kallade eviga underhållskostnaden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 800 tkr.

Föreningens underhållsfond har vid årets utgång ett saldo på 625 tkr och styrelsen arbetar nu för att bygga upp fonden igen för kommande stora underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare 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

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Byte av belysning på föreningens hela utemiljö	668	
Takrenovering	8 970	
Tilläggsisolering vindar samt byte av takfläktar	3 000	Redovisat som standardförbättring
Markytor	31	
Övriga utgifter	217	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	ca 2025	OBS! Se ny text nedan
Målningsarbete	2016-2017	
Asfaltering	2015-2016	
Värmekulvert	2015-2016	

Information framtida ombyggnation - stambyte

Då frågan om stambyte ofta kommer upp vill styrelsen informera om följande. Stambyte har tidigare planerats till år 2019. Föreningen har under 2015 utfört en staminventering och filmat samtliga stammar. Filmningen utvisar ett flertal borrhål, vilka styrelsen beslutat att laga. Det planerade stambytet är därför framflyttat till ca år 2025 och kommer att föregås av en ny staminventering. För styrelsen vidtar nu arbetet med att ta in offerter på lagning av skadade rör.

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.

Årets resultat blev ett underskott på 6 490 tkr. Att det blev ett så stort underskott beror på årets stora investering gällande takrenoveringen med tillhörande åtgärder. Driftkostnaderna exklusive underhåll har minskat jämfört med föregående år och det gäller även för räntekostnaderna som blev ca 350 tkr lägre än 2014.

Årets resultat jämfört med prognosen från i våras avviker med ca + 424 tkr. Avvikelsen beror främst på att kostnaden för takrenoveringen ännu inte är slutreglerad vilket vi räknat med i prognosen. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 426% till 299%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 575 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 914 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Sedan räkenskapsårets utgång har ytterligare två av föreningens lån flyttats till Swedbank Hypotek AB varav det ena på 2 854 tkr löper med 90-dagars ränta, för närvarande 0,751 % samt det andra på 4 248 tkr bundits på 5 år till räntan 1,55 %. Dessa händelser påverkar föreningens ekonomi genom lägre räntekostnader.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 268 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

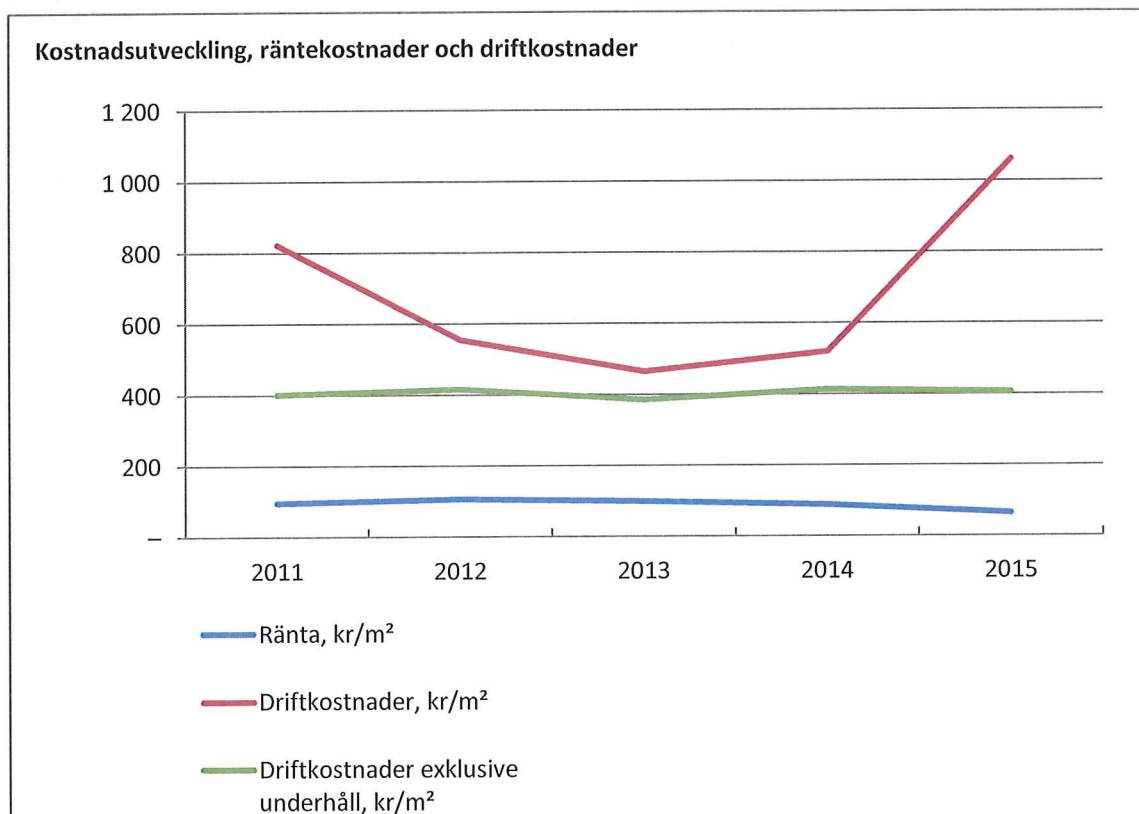
Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Årets genomförda åtgärder med tilläggsisolering på vindar, byte av takfläktar samt byte av föreningens utebelysning kommer också att bidra till energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	11 330	11 023	11 026	10 634	9 832
Årets resultat	- 6 490	1 025	1 721	- 118	- 4 821
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	186	182	179	182	141
Balansomslutning	44 849	46 290	48 035	46 768	47 597
Soliditet	4%	18%	15%	12%	12%
Likviditet	299%	426%	325%	259%	249%
Avgifts- och hyresbortfall	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	715	694	694	668	624
Driftkostnader, kr/m ²	1 060	520	464	554	822
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	405	412	384	415	401
Ränta, kr/m ²	64	87	98	105	94
Underhållsfond, kr/m ²	41	511	437	339	296
Lån, kr/m ²	2 756	2 408	2 548	2 606	2 663

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-407 194
Årets resultat före fondförändring	-6 489 859
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 886 190
Summa överskott	189 136

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	189 136

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 329 706	11 022 634
Övriga rörelseintäkter	2	1 622 293	1 387 100
Summa rörelseintäkter, m.m.		12 951 999	12 409 734
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-15 990 692	-7 835 759
Övriga externa kostnader	4	- 951 730	- 869 021
Personalkostnader	5	- 220 780	- 258 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 575 438	-1 425 438
Summa rörelsekostnader		-18 738 639	-10 388 937
Rörelseresultat		-5 786 640	2 020 797
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	230 000	230 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	33 316	92 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 966 535	-1 318 656
Summa finansiella poster		- 703 219	- 996 211
Resultat efter finansiella poster		-6 489 859	1 024 586
Årets resultat		-6 489 859	1 024 586

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	37 563 457	36 094 142
Inventarier, verktyg och installationer	11	44 749	89 502
Summa materiella anläggningstillgångar		37 608 206	36 183 644
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	2 500 000	2 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500 000	2 500 000
Summa anläggningstillgångar		40 108 206	38 683 644
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	932	18 853
Övriga fordringar	14	3 863	91 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	266 179	271 685
Summa kortfristiga fordringar		270 974	381 546
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	3 300 000	6 100 000
Summa kortfristiga placeringar		3 300 000	6 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 169 978	1 124 812
Summa kassa och bank		1 169 978	1 124 812
Summa omsättningstillgångar		4 740 952	7 606 358
SUMMA TILLGÅNGAR		44 849 158	46 290 002

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		894 944	894 944
Fond för yttre underhåll		625 332	7 711 522
Summa bundet eget kapital		1 520 276	8 606 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 678 996	-1 431 780
Årets resultat		-6 489 859	1 024 586
Summa fritt eget kapital		189 136	- 407 194
Summa eget kapital		1 709 413	8 199 272
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	41 554 395	36 305 140
Summa långfristiga skulder		41 554 395	36 305 140
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	20	135 515	300 367
Övriga skulder	21	90 901	90 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 358 934	1 394 910
Summa kortfristiga skulder		1 585 350	1 785 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 849 158	46 290 003
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		43 693 000	43 693 000
Summa ställda säkerheter		43 693 000	43 693 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2044
Standardförbättringar	Linjär	20-40	
Installationer	Linjär	10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	10 786 090	10 471 961
Hyrer, garage	363 890	365 515
Hyrer, p-platser	141 477	143 369
Hyrer, övriga	54 337	54 790
Hyres- och avgiftsbortfall, övriga	- 267	- 1 150
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 15 821	- 11 852
	11 329 706	11 022 634

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Debiterad hushållsel-förbrukning	563 673	581 746
Balkonginglasning	764 640	764 640
Fakturerade kostnader	3 930	4 832
Intäkter från P-automat	28 976	26 292
Försäkringsersättningar	261 074	9 590
	1 622 293	1 387 100

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	694 250	830 813
Underhåll	9 886 190	1 618 190
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	299 848	294 232
Försäkringspremier	112 220	97 441
Kabel- och digital-TV	234 832	235 058
Fastighetsskötsel	1 194 285	1 197 515
Fastighetsskötsel, extradebiterat	5 314	50 936
Driftsövervakning	63 491	65 209
Återbäring från Riksbyggen	- 41 000	- 32 200
Städning gemensamma utrymmen (loftgångar)	28 125	—
Serviceavtal	37 380	34 836
Obligatoriska besiktningar	11 000	11 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	85 167	35 494
Snö- och halkbekämpning	23 980	40 635
Statuskontroll	72 691	70 960
Materiel, skötsel och städning	10 085	9 576
Förbrukningsmateriel	35 821	32 743
Vatten	511 997	495 214
El	974 973	1 026 252
Uppvärmning	1 536 863	1 482 948
Sophantering och återvinning	213 180	238 908
	15 990 692	7 835 759

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk/adm förvaltning	863 786	814 068
Tele- & datakommunikation	4 531	6 358
Juridiska kostnader	475	1 483
Trycksaker & kontorsmateriel	26 422	14 519
Konstaterade förluster hyror/avgifter	11	10
Medlems- och föreningsavgifter	11 880	11 880
Konsultarvoden	25 229	—
Bankkostnader	25	1 250
Övriga externa kostnader	19 371	19 454
	<u>951 730</u>	<u>869 021</u>

Not 5 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	66 750	66 503
Sammanträdesarvoden	63 194	68 524
Övriga ersättningar	6 400	12 800
Arvode uppdragstagare	17 468	26 524
Övriga kostnadsersättningar	6 600	5 100
Revisionsarvoden	11 625	15 726
Utbildning, förtroendevalda	8 200	17 500
Summa	<u>180 237</u>	<u>212 677</u>
Sociala kostnader	40 543	46 042
	<u>220 780</u>	<u>258 719</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	331 462	331 462
Om- och tillbyggnader	551 557	551 557
Standardförbättringar	647 666	497 666
Installationer	44 753	44 753
	<u>1 575 438</u>	<u>1 425 438</u>

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag

Utdelning på andelar i intresseföretag	230 000	230 000
	<u>230 000</u>	<u>230 000</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	251	1 797
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	32 592	89 833
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	286	677
Övriga ränteintäkter	187	138
	<u>33 316</u>	<u>92 445</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	930 384	1 318 329
Övriga räntekostnader	236	327
Övriga finansiella kostnader	35 915	—
	<u>966 535</u>	<u>1 318 656</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31

2014-08-31

Not 10 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
	<u>57 460 787</u>	<u>57 460 787</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	3 000 000	—
-----------------------	-----------	---

Summa anskaffningsvärden

60 460 787 57 460 787

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 871 767	-6 540 305
Standardförbättringar	-14 494 878	-13 445 655
	<u>-21 366 645</u>	<u>-19 985 960</u>

Årets avskrivning byggnader

- 331 462 - 331 462

Årets avskrivning standardförbättringar

-1 199 223 -1 049 223

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-22 897 330 -21 366 645

Restvärde enligt plan vid årets slut

37 563 457 36 094 142

Varav

Byggnader	9 369 867	9 701 329
Mark	1 950 000	1 950 000
Standardförbättringar	26 243 590	24 442 813

Taxeringsvärden

bostäder

110 000 000 110 000 000

lokaler

3 136 000 3 136 000

Totalt taxeringsvärde

113 136 000 113 136 000

varav byggnader

81 533 000 81 533 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	369 644	369 644
Installationer	447 525	447 525
	<u>817 169</u>	<u>817 169</u>

Summa anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 369 643	- 369 643
Installationer	- 358 024	- 313 271
	<u>- 727 667</u>	<u>- 682 914</u>

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 772 420 - 727 667

Restvärde enligt plan vid årets slut

44 749 89 502

Varav

Installationer	44 749	89 502
----------------	--------	--------

2015-08-31 2014-08-31

Aktier och andelar i intresseföretag	2 500 000	2 500 000
	<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>

Avgifts- och hyresfordringar	4 043	7 070
Kundfordringar	- 3 111	11 783
	<u>932</u>	<u>18 853</u>

Fastighetsavgift/skatt	3 422	9 038
Skattekonto	441	254
Andra kortfristiga fordringar	—	81 716
	<u>3 863</u>	<u>91 008</u>

Upplupna ránteintæktir	—	17 121
Förutbetalda försäkringspremier	39 608	33 005
Förutbetalt förvaltningsarvode	207 002	201 990
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 569	19 569
	<u>266 179</u>	<u>271 685</u>

Likviditetsplacering via Riksbyggen					3 300 000	6 100 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	550 000	0,20	2015-09-25		
	90 dagar	2 750 000	0,25	2015-11-25		
					<u>3 300 000</u>	<u>6 100 000</u>

Handkassa	500	500
Förvaltningskonto i Swedbank	1 169 478	1 124 312
	<u>1 169 978</u>	<u>1 124 812</u>

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	894 944	7 711 522	-1 431 780	1 024 586
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 024 586	-1 024 586
Reservering underhållsfond		2 800 000	-2 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 886 190	9 886 190	
Årets resultat				-6 489 859
Vid årets slut	894 944	625 332	6 678 996	-6 489 859

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31

2014-08-31

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -6 489 860 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 596 330 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	41 554 395	36 305 140
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	41 554 395	36 305 140

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,24%	2015-05-28	6 056 250		6 056 250	0
SBAB BANK AB	1,06%	90-dagars	2 572 137		11 745	2 560 392
SBAB BANK AB	1,85%	2018-12-13	4 370 530		144 000	4 226 530
SBAB BANK AB	2,04%	2019-09-13	5 081 723			5 081 723
SBAB BANK AB	2,67%	2015-09-04	2 954 223		100 000	2 854 223
SBAB BANK AB	3,06%	2016-06-15	4 572 439		100 000	4 472 439
SBAB BANK AB	3,09%	2017-12-14	6 309 920		180 000	6 129 920
SBAB BANK AB	4,35%	2015-11-05	4 387 918		140 000	4 247 918
SWEDBANK HYPOTEK	0,89%	90-dagars		5 981 250		5 981 250
SWEDBANK HYPOTEK	1,65%	2020-03-25		6 000 000		6 000 000
			36 305 140	11 981 250	6 731 995	41 554 395

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 776 tkr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 800 000 kr årligen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	156 651	300 367
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 21 136	-
	135 515	300 367

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	71 308	71 308
Depositionsavgifter	12 321	12 321
Skuld för moms	7 273	6 685
	90 901	90 314

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31

2014-08-31

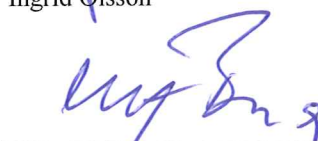
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	38 114	42 280
Upplupna räntekostnader	44 315	70 505
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 682	—
Upplupna elkostnader	65 151	71 557
Upplupna vattenavgifter	—	42 759
Upplupna värmekostnader	28 718	29 724
Upplupna kostnader för renhållning	18 519	17 843
Upplupna styrelsearvoden	154 012	166 651
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 543	2 494
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	980 880	951 097
	<u>1 358 934</u>	<u>1 394 910</u>

Helsingborg 2015-11-23.

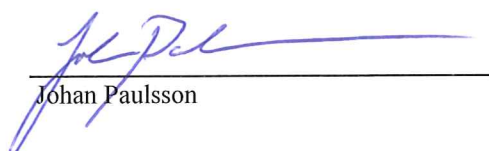

Ingrid Olsson


Birgitta Svensson


Ulf Berg

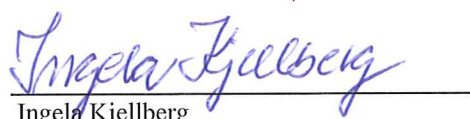

Patrik Persson


Jesper Britzen


Johan Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-12-09.


Anders Callert
Auktoriserad revisor


Ingela Kjellberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF

Helsingborgshus nr 17, org.nr 743000-3215

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för RBF Helsingborgshus nr 17 för år 2014-09-01-2015-08-31.

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 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 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 föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2015 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 samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Helsingborgshus nr 17 för år 2014-09-01-2015-08-31.

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 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 föreningens 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 disponera vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 9/12 2015

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

Ingela Kjellberg

Föreningsvald revisor