

Årsredovisning

RBF HELSINGBORGSHUS NR 17
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 743000-3215

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



Medlemsvinsten 2016

RBF HELSINGBORGSH 17 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 37 600 kronor i återbäring samt 249 872 kronor i utdelning.

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 räkenskapsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

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 Inkomstskattelagen. 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 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	134 860 000 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 uthyrning av garage och p-platser 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.

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 2016-02-10 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. årsstämmen</i>
Ingrid Olsson	Ordförande	Stämman	2017
Birgitta Svensson	Vice ordförande	Stämman	2018
Ulf Berg	Sekreterare	Stämman	2018
Patrik Persson		Stämman	2017
Jesper Britzen		Stämman	2017
Jan Clarin		Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Izzdeen Naserallah		Stämman	2017
Johan Olsson		Stämman	2018
Wanda Glinska		Stämman	2018
Alma Omanovic		Stämman	2017
Annika Olsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ingela Kjellberg	Revisor	Stämman	2017
Anders Callert	Auktoriserad revisor	Stämman	2017

Revisorssuppleanter

Christer Johansen		Stämman	2017
-------------------	--	---------	------

Valberedning

Vakant		Stämman	
--------	--	---------	--

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att även verksamhetsåret 2016-2017 höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-09-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 730 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 626 tkr och planerat underhåll för 9 653 tkr. Kostnaderna för planerat underhåll specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan reviderades senast 2016-03-30 och visar på ett årligt underhållsbehov på ca 2 941 tkr framöver om man utgår från den eviga årliga underhållskostnaden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 383 tkr.

Föreningens underhållsfond har vid verksamhetsårets utgång ett saldo på 0 kr. Fondens behållning har inte räckt till de underhåll som föreningen har beställt och även verksamhetsåret 2016-2017 kommer kostnaderna för underhåll, ca 13 000 tkr, överstiga årets avsättning som är budgeterad till 3 541 tkr. Mellanskillnaden direktpåverkar resultatet. Efter pågående arbete med byte av kulvertar och asfaltering finns inga större underhållsåtgärder planerade för de närmsta kommande åren. Då kommer styrelsen att arbeta för att bygga upp fonden igen så att man är förberedd när nya underhåll kommer.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År	Kommentar
Fönsterbyte	1991	Delar av beståndet
Fönsterbyte	2008	Delar av beståndet
Balkongutbyggnad inklusive inglasning	2004	Samtliga lägenheter
Nybyggnad garage	2001 & 2006	
Lägenhetsförråd	2011	Nybyggnad av förråd
Byte av fjärrvärmecentraler	2013	Avser båda undercentralerna
Byte belysning på föreningens utemiljö	2015	
Takrenovering	2015-2016	
Tilläggsisolering vindar samt byte av takfläktar	2015	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Utgifter för materialinköp	94	Avser brevlådor
Gemensamma utrymmen	136	
Installationer	-	
Huskropp utvändigt	630	
Marktytor, bl a byte av kulvertar samt asfaltering	8 660	arbetet pågår, slutföres 2016-2017
Övriga utgifter	136	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	ca 2025	OBS! Se text nedan

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.

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.

Årets resultat, ett underskott på 6 079 488 kr, är marginellt bättre än föregående år. Under två har föreningen haft stora underhållskostnader och därmed stora underskott. Även under 2016-2017 har styrelsen räknat med ett stort underskott då arbetet med kulvertar m m kommer att slutföras. Dessa stora underhåll har till största delen finansierats via nyupptagande av lån och tack vare det gynnsamma ränteläget och att ett par lån har villkorsändrats till bättre ränta har räntekostnaderna minskat jämfört med föregående år. Driftkostnaderna i föreningen ligger på ungefär samma nivå som föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 299% till 215%.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret är att föreningen kommer under hösten uppta ett nytt lån på 10 000 tkr för att finansiera det sista på beslutat/beställt underhåll. När arbetet är slutfört och betalt kommer eventuellt en del att kunna amorteras direkt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 268 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 273 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 29).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

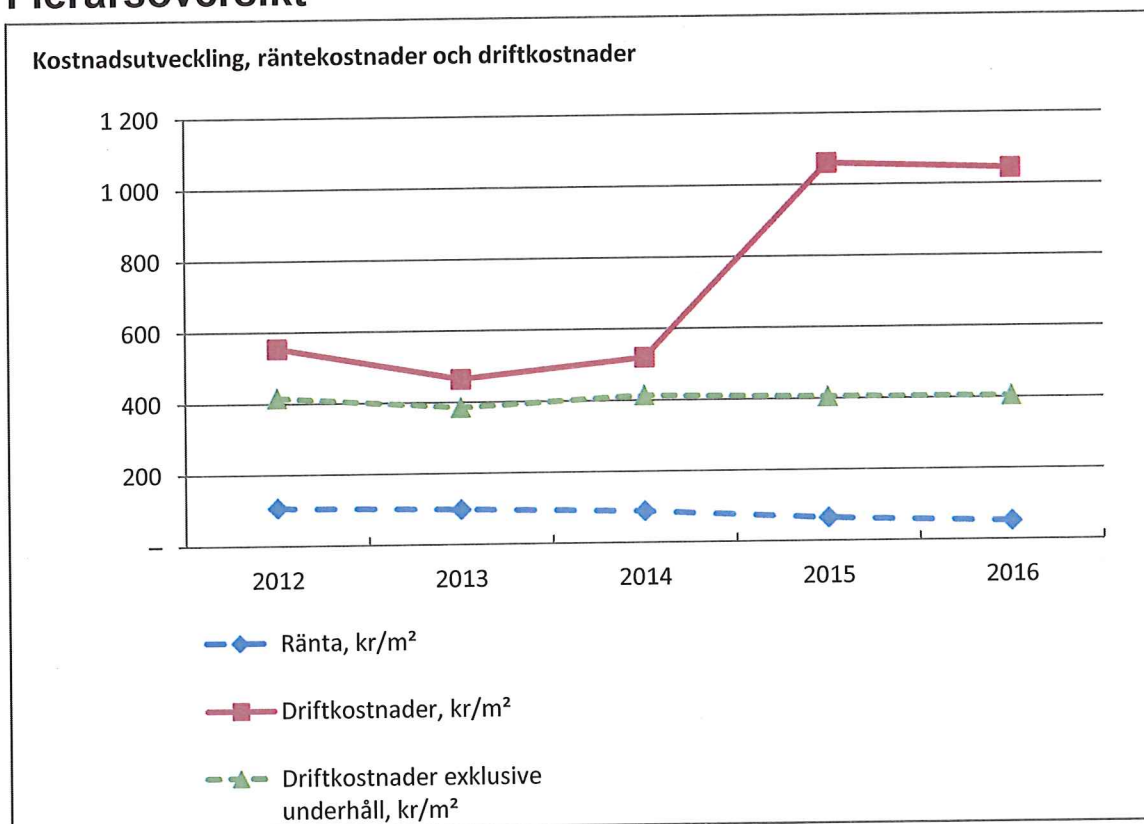
Följande aktiviteter är genomförda.

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.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	12 100	11 893	11 604	11 629	11 194
Årets resultat	- 6 079	- 6 490	1 025	1 721	- 118
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	224	186	182	179	182
Balansomslutning	47 245	44 849	46 290	48 035	46 768
Soliditet	-9%	4%	18%	15%	12%
Likviditet	215%	299%	426%	325%	259%
Avgifts- och hyresbortfall	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	730	715	694	694	668
Driftkostnader, kr/m ²	1 044	1 060	520	464	554
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	403	405	412	384	415
Ränta, kr/m ²	52	64	87	98	105
Underhållsfond, kr/m ²	—	41	511	437	339
Lån, kr/m ²	3 166	2 756	2 408	2 548	2 606

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-avgifter ingår i beräkningen.

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	189 136
Årets resultat före fondförändring	-6 079 488
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 383 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 008 332
Summa underskott	-5 265 020

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-5 265 020
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	12 099 879	11 893 379
Övriga rörelseintäkter	2	884 596	1 058 620
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>12 984 475</u>	<u>12 951 999</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-15 736 484	-15 990 692
Övriga externa kostnader	4	- 968 276	- 951 730
Personalkostnader	5	- 244 418	- 220 780
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 596 463	-1 575 438
Summa rörelsekostnader		<u>-18 545 641</u>	<u>-18 738 639</u>
Rörelseresultat		-5 561 166	-5 786 640
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföretag	7	249 872	230 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 576	33 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 777 770	- 966 535
Summa finansiella poster		<u>- 518 323</u>	<u>- 703 219</u>
Resultat efter finansiella poster		-6 079 488	-6 489 859
Årets resultat	17	<u>-6 079 488</u>	<u>-6 489 859</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	36 032 772	37 563 457
Inventarier, verktyg och installationer	11	189 224	44 749
Summa materiella anläggningstillgångar		36 221 996	37 608 206
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	2 716 000	2 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 716 000	2 500 000
Summa anläggningstillgångar		38 937 996	40 108 206
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	399	932
Övriga fordringar	14	222 203	3 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	276 327	266 179
Summa kortfristiga fordringar		498 929	270 974
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		—	3 300 000
Summa kortfristiga placeringar		—	3 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	7 808 240	1 169 978
Summa kassa och bank		7 808 240	1 169 978
Summa omsättningstillgångar		8 307 170	4 740 952
SUMMA TILLGÅNGAR		47 245 166	44 849 158

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		894 944	894 944
Underhållsfond		—	625 332
Summa bundet eget kapital		894 944	1 520 276
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		814 469	6 678 996
Årets resultat		-6 079 488	-6 489 859
Summa fritt eget kapital		-5 265 020	189 136
Summa eget kapital		-4 370 076	1 709 413
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	47 750 395	41 554 395
Summa långfristiga skulder		47 750 395	41 554 395
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19	2 354 394	135 515
Skatteskulder		19 218	—
Övriga skulder	20	92 537	90 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 398 697	1 358 934
Summa kortfristiga skulder		3 864 846	1 585 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 245 166	44 849 158
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		51 686 000	43 693 000
Summa ställda säkerheter		51 686 000	43 693 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		30 000	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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	
Inventarier	Linjär	10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31

2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	11 001 812	10 786 090
Hyrer, lokaler	2 160	2 027
Hyrer, garage	362 355	363 890
Hyrer, p-platser	138 560	141 477
Hyrer, övriga	52 200	52 310
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 267
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 24 668	- 15 821
Elavgifter, debiterad förbrukning hushållsel	567 460	563 673
	<u>12 099 879</u>	<u>11 893 379</u>

I år redovisas elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Balkonginglasning	764 640	764 640
Övriga ersättningar	- 1 500	–
Fakturerade kostnader	500	3 930
Intäkter från P-automat	31 160	28 976
Återvunna fordringar	60	–
Försäkringsersättningar	89 736	261 074
	<u>884 596</u>	<u>1 058 620</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	625 571	694 250
Självrisk	1 500	–
Underhåll	9 652 844	9 886 190
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	322 488	299 848
Försäkringspremier	122 789	112 220
Kabel- och digital-TV	234 832	234 832
Fastighetsskötsel	1 210 976	1 194 285
Fastighetsskötsel, extradebiterat	540	5 314
Driftövervakning	67 895	63 491
Återbäring från Riksbyggen	- 37 600	- 41 000
Städning gemensamma utrymmen (loftgångar)	–	28 125
Obligatorisk ventilationskontroll	32 250	–
Serviceavtal	34 988	37 380
Obligatoriska besiktningar	11 233	11 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	52 786	85 167
Snö- och halkbekämpning	57 658	23 980
Statuskontroll	74 641	72 691
Materiel, skötsel och städning	16 840	10 085
Förbrukningsmateriel	18 573	35 821
Vatten	439 912	511 997
El	987 616	974 973
Uppvärmning	1 585 383	1 536 863
Sophantering och återvinning	222 770	213 180
	<u>15 736 484</u>	<u>15 990 692</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk & adm. förvaltning	902 459	863 786
Tele- & datakommunikation	3 499	4 531
Juridiska kostnader	1 755	475
Arvode, yrkesrevisorer	8 125	—
Trycksaker & kontorsmaterial	19 784	26 422
Konstaterade förluster hyror/avgifter	420	11
Medlems- och föreningsavgifter	11 880	11 880
Konsultarvoden	—	25 229
Bankkostnader	1 100	25
Övriga externa kostnader	19 254	19 371
	<u>968 276</u>	<u>951 730</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	73 000	66 750
Fast styrelsearvode	73 788	63 194
Sammanträdesarvoden	6 400	6 400
Övriga ersättningar	21 176	17 468
Arvode uppdragstagare	5 100	6 600
Övriga kostnadsersättningar	3 500	11 625
Föreningsvald revisor	11 700	8 200
Utbildning, förtroendevalda	<u>194 664</u>	<u>180 237</u>
Summa	49 754	40 543
Sociala kostnader	<u>244 418</u>	<u>220 780</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	331 462	331 462
Om- och tillbyggnader	551 557	551 557
Standardförbättringar	647 666	647 666
Installationer	65 778	44 753
	<u>1 596 463</u>	<u>1 575 438</u>

Not 7 Resultat från andelar i Intresseföretag

Utdelning på aktier och andelar i Riksbyggen	249 872	230 000
	<u>249 872</u>	<u>230 000</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	2 301	—
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	251
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 884	32 592
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	231	286
Övriga ränteintäkter	160	187
	<u>9 576</u>	<u>33 316</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	738 225	930 384
Övriga räntekostnader	280	236
Övriga finansiella kostnader	39 265	35 915
	<u>777 770</u>	<u>966 535</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	16 573 096	16 573 096
Mark	1 950 000	1 950 000
Standardförbättringar	41 937 691	38 937 691
	<u>60 460 787</u>	<u>57 460 787</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	—	3 000 000
	<u>60 460 787</u>	<u>60 460 787</u>
Summa anskaffningsvärden		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 203 229	-6 871 767
Standardförbättringar	-15 694 101	-14 494 878
	<u>-22 897 330</u>	<u>-21 366 645</u>
Årets avskrivning byggnader	-331 462	-331 462
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 199 223	-1 199 223
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-24 428 015</u>	<u>-22 897 330</u>
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<u>—</u>	<u>—</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>36 032 772</u>	<u>37 563 457</u>
Varav		
Byggnader	9 038 405	9 369 867
Mark	1 950 000	1 950 000
Standardförbättringar	25 044 367	26 243 590
Taxeringsvärden		
bostäder	130 000 000	110 000 000
lokaler	4 860 000	3 136 000
Totalt taxeringsvärde	<u>134 860 000</u>	<u>113 136 000</u>
varav byggnader	97 777 000	81 533 000

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	369 644	369 644
Installationer på egen fastighet	447 525	447 525
	<u>817 169</u>	<u>817 169</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	210 253	–
	<u>1 027 422</u>	<u>817 169</u>
Summa anskaffningsvärden		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 369 643	- 369 643
Installationer	- 402 777	- 358 024
	<u>- 772 420</u>	<u>- 727 667</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 65 778	- 44 753
	<u>- 838 198</u>	<u>- 772 420</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>189 224</u>	<u>44 749</u>
Varav		
Installationer	189 224	44 749

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Andelar i Riksbyggen	2 716 000	2 500 000
	<u>2 716 000</u>	<u>2 500 000</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	1 700	4 043
Kundfordringar	- 1 301	- 3 111
	<u>399</u>	<u>932</u>

Not 14 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	–	3 422
Skattekonto	601	441
Andra kortfristiga fordringar	221 602	–
	<u>222 203</u>	<u>3 863</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 301	–
Förutbetalda försäkringspremier	41 591	39 608
Förutbetalt förvaltningsarvode	186 422	181 600
Förutbetald elavgift	–	4 515
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 569	19 569
Övriga periodiserade kostnader	26 445	20 886
	<u>276 327</u>	<u>266 179</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31

2015-08-31

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	2 000	500
Bankmedel	6 000 000	—
Förvaltningskonto i Swedbank	1 806 240	1 169 478
	7 808 240	1 169 978

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	—	—	894 944	625 332	6 678 996	-6 489 859
Disposition enl. årsstämmobeslut					-6 489 859	6 489 859
Reservering underhållsfond				3 383 000	-3 383 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 008 332	4 008 332	
Årets resultat						-6 079 488
Vid årets slut	—	—	894 944	—	814 469	-6 079 488

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -6 079 488 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 -5 454 157 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 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	47 750 395	41 554 395
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	47 750 395	41 554 395

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,85%	2018-12-13	4 226 530		144 000	4 082 530
SBAB BANK AB	1,06%	90-dagars	2 560 392		2 560 392	0
SBAB BANK AB	2,04%	2019-09-13	5 081 723			5 081 723
SBAB BANK AB	3,06%	2016-06-15	4 472 439		4 472 439	0
SBAB BANK AB	3,09%	2017-12-14	6 129 920		180 000	5 949 920
SBAB BANK AB	4,35%	2015-11-05	4 247 918		4 247 918	0
SWEDBANK HYPOTEK	0,57%	90-dagars	5 981 250			5 981 250
SWEDBANK HYPOTEK	0,57%	90-dagars	2 854 223		100 000	2 754 223
SWEDBANK HYPOTEK	0,62%	90-dagars		2 560 392		2 560 392
SWEDBANK HYPOTEK	1,21%	2021-06-23		4 397 439		4 397 439
SWEDBANK HYPOTEK	1,55%	2020-10-23		4 247 918	105 000	4 142 918
SWEDBANK HYPOTEK	1,65%	2020-03-25	6 000 000		200 000	5 800 000
SWEDBANK HYPOTEK	1,21%	2024-06-19		7 000 000		7 000 000
			41 554 395	18 205 749	12 009 749	47 750 395

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 900 tkr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 900 tkr årligen.

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31

2015-08-31

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	2 361 444	156 651
Twistiga leverantörsskulder	- 7 050	-
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-	- 21 136
	<u>2 354 394</u>	<u>135 515</u>

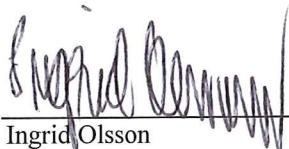
Not 20 Övriga skulder

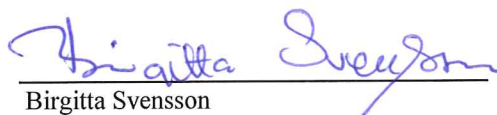
Medlemmarnas reparationsfonder	71 308	71 308
Depositionsavgifter	12 321	12 321
Skuld för moms	8 908	7 273
	<u>92 537</u>	<u>90 901</u>

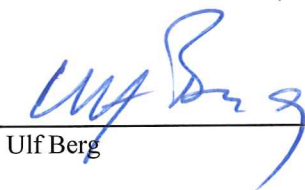
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	47 128	38 114
Upplupna räntekostnader	45 453	44 315
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-	14 682
Upplupna elkostnader	67 402	65 151
Upplupna värmekostnader	28 905	28 718
Upplupna kostnader för renhållning	-	18 519
Upplupna styrelsearvoden	173 064	154 012
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 068	14 543
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>1 032 677</u>	<u>980 880</u>
	<u>1 398 697</u>	<u>1 358 934</u>

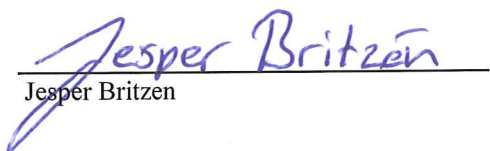
Helsingborg 2016- 10 - 19.

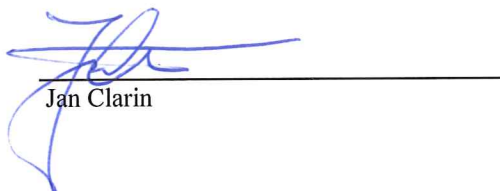

Ingrid Olsson


Birgitta Svensson

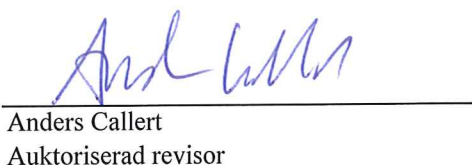

Ulf Berg

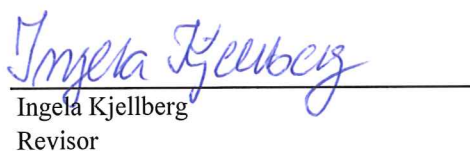

Patrik Persson


Jesper Britzen


Jan Clarin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 12 - 08.


Anders Callert
Auktoriserad revisor


Ingela Kjellberg
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 2015-09-01-2016-08-31.

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 2016 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.

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 2015-09-01-2016-08-31.

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 2016

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

Ingela Kjellberg

Föreningsvald revisor