
Årsredovisning

RBF HELSINGBORGSHUS NR 41
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 716407-2071

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



Att bo i bostadsrätt

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

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

DAGORDNING
ENLIGT § 22 I FÖRENINGENS STADGAR

- A STÄMMANS ÖPPNANDE
- B FASTSTÄLLANDE AV RÖSTLÄNGD.
- C VAL AV STÄMMOORDFÖRANDE.
- D ANMÄLAN AV ORDFÖRANDENS VAL AV PROTOKOLLFÖRARE.
- E VAL AV EN PERSON SOM HAR ATT JÄMTE ORDFÖRANDE JUSTERA PROTOKOLLET.
- F VAL AV RÖSTRÄKNARE.
- G FRÅGA OM STÄMMAN BLIVIT I STADGEENLIG ORDNING UTLYST.
- H FRAMLÄGGANDE AV STYRELSENS ÅRSREDOVISNING.
- I FRAMLÄGGANDE AV REVISORERNAS BERÄTTELSE.
- J BESLUT OM FASTSTÄLLANDE AV RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING.
- K BESLUT OM RESULTATDISPOSITION.
- L FRÅGA OM ANSVARSFRIHET FÖR STYRELSELEDAMÖTERNA.
- M BESLUT ANGÅENDE ANTALET STYRELSELEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER.
- N FRÅGA OM ARVODEN ÅT STYRELSELEDAMÖTER, STYRELSESUPPLEANTER OCH REVISORER.
- O BESLUT OM STÄMMAN SKALL UTSE STYRELSEORDFÖRANDE SAMT I FÖREKOMMANDE FALL VAL AV STYRELSEORDFÖRANDE.
- P VAL AV STYRELSELEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER.
- Q VAL AV REVISORER OCH REVISORSSUPPLEANTER.
- R VAL AV VALBEREDNING.
- S AV STYRELSEN TILL STÄMMAN HÄNSKJUTNA FRÅGOR SAMT AV FÖRENINGSMEDLEM TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I STADGEENLIG ORDNING INKOMNA ÄRENDEN.
- T STÄMMANS AVSLUTANDE.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Kjell Hellström	Ordförande	Stämman	2014
Helena Rääf Webster	Sekreterare	Stämman	2014
Bo Eklund		Stämman	2013
Dennis Lundgren		Stämman	2013
Peter Modin		Stämman	2014
Johan Paulsson		Riksbyggen	2013
Styrelsesuppleanter			
Lena Wiman		Stämman	2013
Susanne Arveborn Norbeck		Stämman	2013
Dag Blomkvist		Riksbyggen	2013

I tur att avgå är ledamöterna Bo Eklund & Dennis Lundgren samt suppleanterna Lena Wiman & Susanne Arveborn Norbeck.

Ordinarie revisorer

Marianne Hallgren	Föreningsrevisor	Stämman	2013
Anders Callert	Auktoriserad revisor	Stämman	2013

Valberedning

Claes Björkman	Sammanställande	Stämman	2013
Susanne Arveborn Norbeck		Stämman	2013

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fönstersmygen 2 och 3 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 80 st lägenheter taxerade som småhus och 1 st föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Fyrhögagatan 1-89 och 2-72.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
12	38	30

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	80	26

Total tomtarea: 38 694 kvm

Total bostadsarea: 7 030 kvm

Årets taxeringsvärde 56 432 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 56 432 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 61 119 kr och planerat underhåll för 1 801 309 kr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 130 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 313 tkr (186,77 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har (efter revidering av budget) skett med 1 600 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte gaspannor	2008-2012	20 st pannor/år
Fönsterbyte	2009-	sker löpande vid behov
Fasadrenovering alla småhus	2013-	påbörjades 2013 och kommer att fortsätta 2014

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

I övrigt arbetar styrelsen efter den underhållsplan som är framtagen till föreningen och som uppdateras årligen.

Miljö

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor på föreningens område gör föreningen energibesparingar.

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.

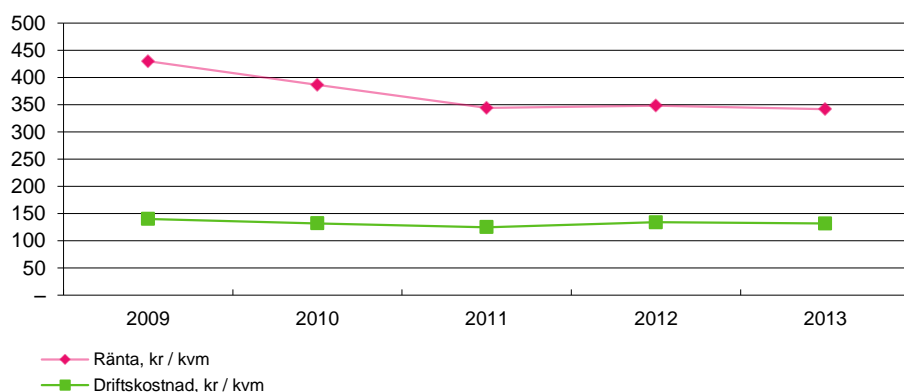
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 november 2012. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat, ett underskott på 194 491 kr, är lägre än föregående år, främst på grund av högre kostnader för planerat underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år och det har även räntekostnaderna gjort på grund av att villkorsändringar till lägre räntesats har skett.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årets resultat efter fondförändring blev ett överskott på ca 7 000 kr. Då har ändå den budgeterade avsättningen till underhållsfonden ökat på med 300 000 kr till totalt 1 600 000 kr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a kostnaderna för planerat underhåll finansierats med egna medel.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RBF Helsingborgshus nr 41 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 974	5 867	5 775	5 739	5 518
Årets resultat	- 194	708	- 134	180	- 551
Resultat efter fondförändringar	7	78	385	277	- 273
Balansomslutning	67 802	68 228	67 750	68 313	68 438
Soliditet %	5%	6%	5%	5%	4%
Likviditet %	254%	306%	181%	180%	148%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,00%	0,03%	0,01%	0,01%	0,01%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	823	823	807	807	777
Driftskostnad, kr / kvm	132	134	125	132	140
Ränta, kr / kvm	342	349	344	387	430
Underhållsfond, kr / kvm	178	207	117	191	205
Lån, kr / kvm	9 039	9 081	9 124	9 167	9 209

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2011 då avgifterna höjdes med 2 %.

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

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 823 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på inflyttningsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Crendo Fastighetsförv. AB	Fastighetservice
Nytorp R Sjöstrand AB	Snöröjning
Com Hem AB	Kabel-tv
Minol AB	Vattenavläsning

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

I föreningens område finns en fräsch lokal som hyrs ut till föreningens medlemmar för mindre fester.

Även detta verksamhetsår har ett antal "fixardagar" arrangerats och de har avslutats med trevligt samkväm.

Styrelsen vill här passa på att tacka alla som på dessa dagar hjälpt till att snygga upp föreningens område.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 082 638
Årets resultat före fondförändring	-194 491
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 801 309
Summa underskott	<u>-4 075 820</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-4 075 820</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 837 134	5 847 009
Hyresbortfall p-platser		- 20	- 1 531
Debiterade vattenavgifter		129 243	127 406
Övriga förvaltningsintäkter	2	7 908	21 334
		<u>5 974 265</u>	<u>5 994 218</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 61 119	- 53 105
Planerat underhåll	4	-1 801 309	- 669 991
Fastighetsavgift/skatt		- 408 195	- 548 590
Driftkostnader	5	-1 055 312	-1 071 825
Övriga kostnader	6	- 28 345	- 55 429
Arvoden	7	- 116 983	- 117 062
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 339 429	- 342 934
		<u>-3 810 692</u>	<u>-2 858 937</u>
Rörelseresultat		2 163 573	3 135 282
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 280	4 000
Ränteintäkter och liknande poster	9	42 318	19 299
Räntekostnader och liknande poster		-2 403 662	-2 450 306
		<u>-2 358 064</u>	<u>-2 427 007</u>
Resultat efter finansiella poster		- 194 491	708 275
Årets resultat		- 194 491	708 275
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 600 000	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 801 309	669 991
Resultat efter fondförändring		6 818	78 266

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	66 034 006	66 357 073
Inventarier, verktyg och installationer	11	51 313	67 675
		<u>66 085 319</u>	<u>66 424 748</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
80 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		66 125 319	66 464 748
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 879	26 568
Kundfordringar	12	- 782	7 718
Skattekonto		431	297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	59 098	48 369
		<u>66 626</u>	<u>82 952</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 150 000	1 150 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 448	8 445
Lokalkassa		3 662	0
Avräkning med Swedbank		451 404	521 868
		<u>460 514</u>	<u>530 313</u>
Summa omsättningstillgångar		1 677 140	1 763 265
SUMMA TILLGÅNGAR		67 802 459	68 228 013

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		6 422 004	6 422 004
Underhållsfond		1 254 482	1 455 791
		<u>7 676 486</u>	<u>7 877 795</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 082 638	-4 160 904
Årets resultat		- 194 491	708 275
Avsättning till underhållsfond		-1 600 000	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 801 309	669 991
		<u>-4 075 820</u>	<u>-4 082 638</u>
Summa eget kapital		3 600 666	3 795 157
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	63 541 311	63 841 311
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 532	49 441
Skatteskulder		35 711	42 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	591 240	499 717
		<u>660 482</u>	<u>591 546</u>
Summa skulder		64 201 793	64 432 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 802 459	68 228 013
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		73 437 000	73 437 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 42 603 468 kr.

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

- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informativitet och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	67	2077
Inventarier/Installationer	Rak	10	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 **2012-08-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 788 859	5 782 209
Hyror, lokaler	1 200	14 400
Hyror, garage	300	3 600
Hyror, p-platser	46 775	46 800
	<u>5 837 134</u>	<u>5 847 009</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader	7 943	7 718
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 35	0
Återvunna fordringar	0	8 661
Övriga rörelseintäkter	0	4 955
	<u>7 908</u>	<u>21 334</u>

Not 3 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	11 723	0
Bostäder	3 404	0
Bostäder	2 104	5 370
Gemensamma utrymmen	8 137	1 769
Vatten/Avlopp	2 525	3 430
Värme	12 067	0
Ventilation	16 089	3 450
Elinstallationer	4 245	11 539
Övriga installationer	0	3 657
Huskropp	825	14 461
Gårdar och grönanläggningar	0	1 166
Garage och parkeringsplatser	0	8 263
	<u>61 119</u>	<u>53 105</u>

Not 4 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	50 250	18 721
Värme	0	353 652
Ventilation	0	195 020
Huskroppar	1 691 688	1 887
Övrigt	59 371	100 711
	<u>1 801 309</u>	<u>669 991</u>

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	43 367	39 582
Arvode förvaltning	254 853	247 631
Kabel-TV	86 880	86 880
IT-kostnader	4 068	2 961
Juridiska kostnader	3 713	9 145
Revisionsarvode, externt	7 000	7 031
Möteskostnader	4 000	3 200
Övriga förvaltningskostnader	176	0
Fastighetsskötsel	115 518	161 404
Fastighetsskötsel, extradebiterat	28 766	688
Service gaspannor	2 063	53 781
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 300	- 7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	4 657	5 130
Köpta tjänster, vattenavläsning	20 217	21 277
Snöröjning	54 404	20 188
Materiel, skötsel och städ	0	9 729
Förbrukningsmateriel	33 354	18 221
Fordons- och maskinkostnader, avser släpet	1 147	2 092
Vatten	245 815	226 953
El	48 154	47 044
Uppvärmning	2 990	0
Sophantering	100 470	115 989
	<u>1 055 312</u>	<u>1 071 825</u>

Not 6 Övriga kostnader

Diverse kostnader	0	2 142
Telekommunikation	8 588	4 697
Konstaterade förluster hyror/avgifter	7 720	35 818
Medlems- och föreningsavgifter	4 000	4 000
Köpta tjänster	0	3 777
Övriga externa kostnader	8 037	4 995
	<u>28 345</u>	<u>55 429</u>

Not 7 Arvodet

Arvodet, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	77 875	77 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	500	500
Övriga kostnadsersättningar	0	845
Arvode uppdragstagare	11 000	11 000
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	300	0
Summa	<u>92 675</u>	<u>92 345</u>
Sociala kostnader	24 308	24 717
	<u>116 983</u>	<u>117 062</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	323 067	315 188
Inventarier, verktyg och installationer	0	11 384
Installationer	16 362	16 362
	<u>339 429</u>	<u>342 934</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	731	673
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	41 227	17 723
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	226	902
Övriga ränteintäkter	134	1
	<u>42 318</u>	<u>19 299</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	76 604 785	76 604 785
Mark	600 000	600 000
Summa anskaffningsvärden	<u>77 204 785</u>	<u>77 204 785</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 847 712	-10 532 524
Årets avskrivning byggnader	- 323 067	- 315 188
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 170 779</u>	<u>-10 847 712</u>
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets början	0	0
Byggnader	-14 520 000	-14 520 000
Mark	14 520 000	14 520 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>66 034 006</u>	<u>66 357 073</u>
Varav		
Byggnader	50 914 006	51 237 073
Mark	15 120 000	15 120 000
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>56 432 000</u>	<u>56 432 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>56 432 000</u>	<u>56 432 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<u>36 992 000</u>	<u>36 992 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	56 912	56 912
Installationer	163 617	163 617
	<u>220 529</u>	<u>220 529</u>
Utrangeringar	<u>- 56 912</u>	
Summa anskaffningsvärden	163 617	220 529
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 56 912	- 45 528
Installationer	- 95 942	- 79 580
	<u>- 152 854</u>	<u>- 125 108</u>
Årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	56 912	0
	<u>56 912</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	- 11 384
Installationer	- 16 362	- 16 362
	<u>- 16 362</u>	<u>- 27 746</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 112 304</u>	<u>- 152 854</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>51 313</u>	<u>67 675</u>
Varav		
Installationer	51 313	67 675

Not 12 Kundfordringar

Kundfordringar	<u>- 782</u>	<u>7 718</u>
	- 782	7 718

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	8 550	0
Förutbetalda försäkringspremier	14 911	13 546
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 397	27 583
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 240	7 240
	<u>59 098</u>	<u>48 369</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 150 000	1 150 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 150 000	2,20	2013-09-11

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	0	6 422 004	1 455 791	-4 790 913	708 275
Disposition enl årsstämmobeslut				708 275	- 708 275
Avsättning till underhållsfond			1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 801 309	1 801 309	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					- 194 491
Vid årets slut	0	6 422 004	1 254 482	-3 881 329	- 194 491

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	63 541 311	63 841 311
Skuld vid årets slut	63 541 311	63 841 311

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,77%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,01%	2018-01-12	10 858 969			10 858 969
SBAB	3,12%	2013-11-08	10 858 968			10 858 968
SBAB	3,21%	2014-08-14	10 146 468		150 000	9 996 468
SBAB	3,67%	2015-08-20	10 858 968			10 858 968
SBAB	3,92%	2017-08-14	10 258 968		150 000	10 108 968
SBAB	4,34%	2016-12-09	10 858 969			10 858 969
			63 841 310		300 000	63 541 310

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 300 000 kr årligen.

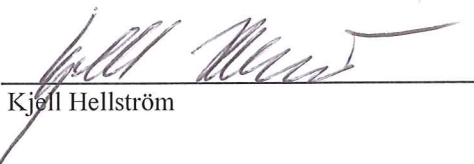
Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

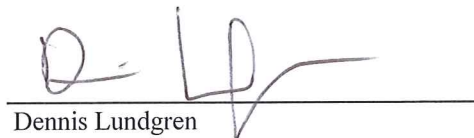
Upplupna sociala avgifter	1 050	0
Upplupna räntekostnader	80 809	0
Upplupna revisionsarvoden samt arvode till valberedning	3 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 818	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	31 579
Beräknat förvaltningsarvode	30 700	21 026
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	464 363	447 112
	<u>591 240</u>	<u>499 717</u>

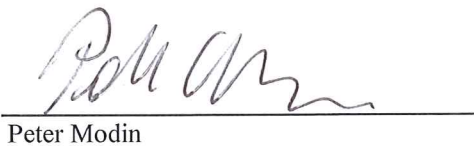
Helsingborg 2013-10-21.

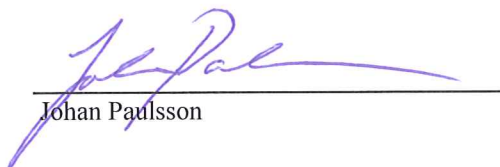

Kjell Hellström


Helena Rääf Webster

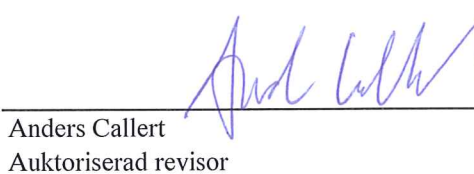

Bo Eklund


Dennis Lundgren


Peter Modin


Johan Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/10-2013


Anders Callert
Auktoriserad revisor


Marianne Hallgren
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf

Helsingborgshus nr 41, org.nr 716407-2071

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Helsingborgshus nr 41 för år 2012-09-01-2013-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur 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 2013 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 41 för år 2012-09-01-2013-08-31.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 25 oktober 2013

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

Marianna Hallgren

Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

8
2

RBF HELSINGBORGS H 41

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF HELSINGBORGS H 41 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