
Årsredovisning

RBF HELSINGBORGSH 41
1/9 2013 - 31/8 2014
Org nr 716407-2071

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



Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Helsingborgshus nr 41 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Kjell Hellström	Ordförande	Stämman	2014
Helena Rääf Webster	Sekreterare	Stämman	2014
Peter Modin	Vice ordförande	Stämman	2014
Dennis Lundgren		Stämman	2015
Annika Olsson		Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Lena Wiman		Stämman	2014
Dag Blomkvist		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Kjell Hellström, Helena Rääf Webster & Peter Modin samt suppleanten Lena Wiman.

Ordinarie revisorer

Anders Callert	Auktoriserad revisor	Stämman	2014
----------------	----------------------	---------	------

Valberedning

Ulf Fredriksson	Valberedning	Stämman	2014
Yngve Nybom	Valberedning	Stämman	2014

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
Total lokalarea:	15 kvm

Årets taxeringsvärde	56 432 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 432 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 97 427 kr och planerat underhåll för 1 869 421 kr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på ca 1 500 000 kr framöver. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 214,79 kr/m² bostadsyta. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 300 000 kr vilket motsvarar 184,92 kr/m² bostadsyta.

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 slutföras 2014-2015

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation, samtliga lägenheter		fortfarande på planeringsstadiet

Styrelsen beräknar att kostnaderna för underhållsåtgärder planerade för 2014-2015 ska i sin helhet bekostas med egna medel.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras.

Bokföringsnämnden har gjort ett ställningstagande den 28 april 2014 där det fastslagits att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska frångå progressiv avskrivning till att tillämpa linjär avskrivning. En linjär avskrivning innebär att byggnaden skrivs av med lika stora belopp varje år till skillnad från progressiv som innebär att avskrivningarna ökar med tiden.

Styrelsen för Rbf Helsingborgshus nr 41 har beslutat att redan detta verksamhetsår övergå till linjär avskrivning vilket betyder att i år har avskrivningskostnaden ökat med ca 186 000 kr. Åtgärden påverkar inte föreningens likviditet, då det enbart är en bokföringstransaktion, medan det däremot påverkar resultatet.

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 25 november 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat blev ett underskott på 440 487 kr vilket är lägre än föregående år till största delen beroende på den ändrade avskrivningsmetoden, se text på föregående sida.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år beroende bl a på att kostnaden för gaspanneservice avser även föregående års service samt att kostnad för statuskontroll tillkommit detta år.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. villkorsändring av ett lån till lägre ränta samt att lånet som löper med 90-dagars ränta påverkats av det låga ränteläge som råder för tillfället.

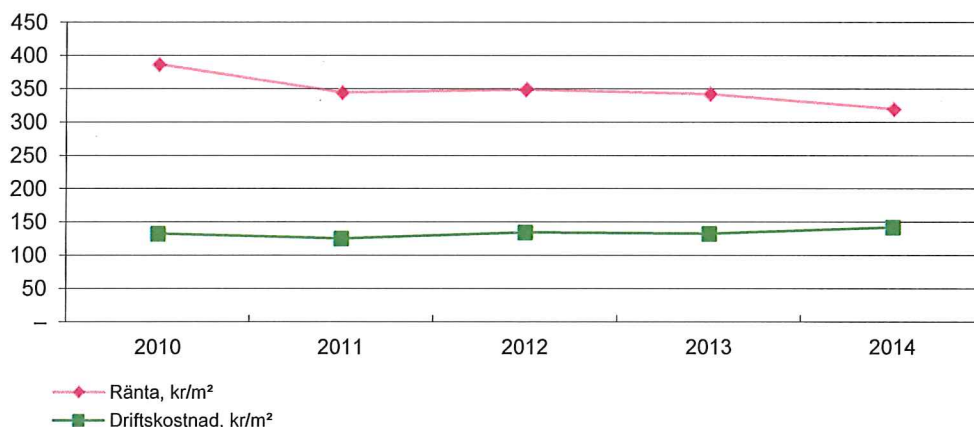
Årets resultat efter fondförändring, jämfört med budget, blev drygt 120 000 kr lägre beroende på ökade kostnader för avskrivning.

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 föreningens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 978	5 974	5 994	5 875	5 739
Årets resultat	- 440	- 194	708	- 134	180
Resultat efter fondförändringar	129	7	78	1 585	277
Balansomslutning	67 213	67 802	68 228	67 750	68 313
Soliditet	5%	5%	6%	5%	5%
Likviditet	175%	254%	298%	181%	180%
Avgifts- och hyresbortfall	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	823	823	823	807	807
Drifstkostnad, kr/m²	142	132	134	125	132
Ränta, kr/m²	319	342	349	344	387
Underhållsfond, kr/m²	97	178	207	117	191
Lån, kr/m²	8 980	9 039	9 081	9 124	9 167

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 tillsvidare. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 823 kr/m²/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 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	-4 075 820
Årets resultat före fondförändring	-440 487
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 869 421</u>
Summa underskott	-3 946 886

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-3 946 886

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 844 419	5 837 134
Hysesbortfall p-platser		- 450	- 20
Debiterade vattenavgifter		134 271	129 243
Övriga förvaltningsintäkter	2	- 15	7 908
		<u>5 978 226</u>	<u>5 974 265</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 97 427	- 61 119
Planerat underhåll	4	-1 869 421	-1 801 309
Fastighetsavgift/skatt		- 423 240	- 408 195
Driftkostnader	5	-1 130 372	-1 055 312
Övriga kostnader	6	- 29 680	- 28 345
Arvoden	7	- 120 644	- 116 983
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 525 502	- 339 429
		<u>-4 196 286</u>	<u>-3 810 692</u>
Rörelseresultat		1 781 940	2 163 573
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 680	3 280
Ränteintäkter och liknande poster	9	19 748	42 318
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 245 855	-2 403 662
		<u>-2 222 427</u>	<u>-2 358 064</u>
Resultat efter finansiella poster		- 440 487	- 194 491
Årets resultat		- 440 487	- 194 491
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 300 000	-1 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 869 421	1 801 309
Resultat efter fondförändring		128 934	6 818

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	65 524 866	66 034 006
Inventarier, verktyg och installationer	12	34 951	51 313
		<u>65 559 817</u>	<u>66 085 319</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		<u>65 599 817</u>	<u>66 125 319</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 504	7 879
Kundfordringar		533	- 782
Skattekonto		441	431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 316	59 098
		<u>68 794</u>	<u>66 626</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 000 000	1 150 000
Kassa och bank			
Handkassa		9 393	9 110
Avräkning med Swedbank		534 595	451 404
		<u>543 988</u>	<u>460 514</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 612 782</u>	<u>1 677 140</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 212 599</u>	<u>67 802 459</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		6 422 004	6 422 004
Underhållsfond		685 061	1 254 482
		<u>7 107 065</u>	<u>7 676 486</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 075 820	-4 082 638
Årets resultat		- 440 487	- 194 491
Avsättning till underhållsfond		-1 300 000	-1 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 869 421	1 801 309
		<u>-3 946 887</u>	<u>-4 075 820</u>
Summa eget kapital		3 160 178	3 600 666
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	63 128 811	63 541 311
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		416 497	33 532
Skatteskulder		35 270	35 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	471 843	591 240
		<u>923 610</u>	<u>660 482</u>
Summa skulder		64 052 421	64 201 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 212 599	67 802 459
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. 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 42 603 468 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpand underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagand för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2113
Installationer	Linjär	10	2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 796 119	5 788 859
Hyror, lokaler	1 500	1 200
Hyror, garage	–	300
Hyror, p-platser	46 800	46 775
	<u>5 844 419</u>	<u>5 837 134</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader	–	7 943
Öresutjämning	- 15	- 35
	<u>- 15</u>	<u>7 908</u>

Not 3 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	–	11 723
Bostäder	40 353	5 508
Gemensamma utrymmen	–	8 137
Vatten/Avlopp	1 766	2 525
Värme	2 888	12 067
Ventilation	18 945	16 089
Elinstallationer	–	4 245
Huskropp	28 975	825
Gårdar och grönanläggningar	4 500	–
	<u>97 427</u>	<u>61 119</u>

Not 4 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	63 288	50 250
Huskroppar	1 255 458	1 691 688
Gårdar och grönanläggningar	356 324	–
Garage och parkeringsplatser	16 250	–
Övrigt	178 101	59 371
	<u>1 869 421</u>	<u>1 801 309</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 5 Driftkostnader

Försäkringspremier, fastighetsförsäkring & bostadsrättstillägg	46 225	43 367
Arvode ekonomisk & adm. förvaltning	259 435	254 853
Kabel-TV	87 464	86 880
IT-kostnader	5 691	4 068
Juridiska kostnader	650	3 713
Arvode, yrkesrevisorer	–	7 000
Möteskostnader	–	4 000
Övriga förvaltningskostnader	225	176
Fastighetsskötsel	135 319	115 518
Fastighetsskötsel, extradebiterat	288	28 766
Service gaspannor (2014 avser två år)	73 518	2 063
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 800	- 6 300
Systematiskt brandskyddsarbete	4 772	4 657
Obligatoriska besiktningar	6 113	–
Övriga utgifter, köpta tjänster	31 577	20 217
Snö- och halkbekämpning	63 738	54 404
Statuskontroll	21 932	–
Förbrukningsmateriel	13 955	33 354
Fordons-kostnader (avser släpet)	1 051	1 147
Vatten	243 989	245 815
El	46 958	48 154
Uppvärmning	–	2 990
Sophantering och återvinning	92 272	100 470
	<u>1 130 372</u>	<u>1 055 312</u>

Not 6 Övriga kostnader

Telekommunikation	17 773	8 588
Konstaterade förluster hyror/avgifter	8	7 720
Medlems- och föreningsavgifter	4 400	4 000
Övriga externa kostnader	7 499	8 037
	<u>29 680</u>	<u>28 345</u>

Not 7 Arvoden

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	77 700	77 875
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 000	500
Arvode uppdragstagare	11 000	11 000
Revisionsarvoden	7 125	3 000
Utbildning, förtroendevalda	300	300
Summa	<u>97 125</u>	<u>92 675</u>
Sociala kostnader	23 519	24 308
	<u>120 644</u>	<u>116 983</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	509 140	323 067
Installationer	16 362	16 362
	<u>525 502</u>	<u>339 429</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 008	731
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	17 906	41 227
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	832	226
Övriga ränteintäkter	2	134
	<u>19 748</u>	<u>42 318</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 245 855	2 382 275
Övriga finansiella kostnader	–	21 387
	<u>2 245 855</u>	<u>2 403 662</u>

Not 11 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	-11 170 779	-10 847 712
Årets avskrivning byggnader	- 509 140	- 323 067
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 679 919</u>	<u>-11 170 779</u>
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets början		
Byggnader	-14 520 000	-14 520 000
Mark	14 520 000	14 520 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	–	–
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>65 524 866</u>	<u>66 034 006</u>
Varav		
Byggnader	50 404 866	50 914 006
Mark	15 120 000	15 120 000
Taxeringsvärden		
bostäder	56 432 000	56 432 000
lokaler	–	–
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>

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	–	56 912
Installationer	163 617	163 617
	<u>163 617</u>	<u>220 529</u>
Utrangeringar		- 56 912
Summa anskaffningsvärden	<u>163 617</u>	<u>163 617</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	–	- 56 912
Installationer	- 112 304	- 95 942
	<u>- 112 304</u>	<u>- 152 854</u>
Årets utrangeringar		56 912
Årets avskrivningar		
Installationer	- 16 362	- 16 362
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 128 666</u>	<u>- 112 304</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>34 951</u>	<u>51 313</u>
Varav		
Installationer	34 951	51 313

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

80 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	40 000	40 000
	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteutgifter	290	8 550
Förutbetalda försäkringspremier	15 657	14 911
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 213	28 397
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 282	7 240
Övriga periodiserade kostnader	9 324	–
Förutbetalda räntekostnader	6 550	–
	<u>61 316</u>	<u>59 098</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

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

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	0,95	2014-09-21

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	6 422 004	1 254 482	-3 881 329	- 194 491
Disposition enl årsstämmbeslut				- 194 491	194 491
Avsättning till underhållsfond			1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 869 421	1 869 421	
Årets resultat					- 440 487
Vid årets slut	–	6 422 004	685 061	-3 506 399	- 440 487

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	63 128 811	63 541 311
Skuld vid årets slut	63 128 811	63 541 311

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,55%


Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,83%	2014-11-10	10 858 968		112 500	10 746 468
SBAB	3,01%	2018-01-12	10 858 969			10 858 969
SBAB	2,53%	2014-08-14	9 996 468		150 000	9 846 468
SBAB	3,67%	2015-08-20	10 858 968			10 858 968
SBAB	3,92%	2017-08-14	10 108 968		150 000	9 958 968
SBAB	4,34%	2016-12-09	10 858 969			10 858 969
			63 541 310		412 500	63 128 810

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 000 kr årligen.


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

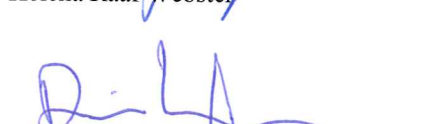
Upplupna löner och sociala avgifter	—	1 050
Upplupna räntekostnader	—	80 809
Upplupna revisionsarvoden	—	3 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 818	10 818
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 942	30 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	429 083	464 363
	471 843	591 240

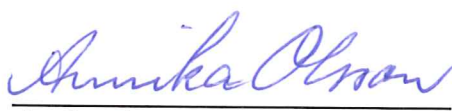
Helsingborg 2014-09-29.


Kjell Hellström


Helena Rääf Webster


Peter Modin


Dennis Lundgren


Annika Olsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2014-11-03.


Anders Callert

Auktoriserad revisor

RBF HELSINGBORGS 41 716407-2071

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 2013-09-01-2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 2013-09-01-2014-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 3/11 2014

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR