
Årsredovisning

RBF HELSINGBORGSH 10
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 743000-2191

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 tecknats 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, fastighetsservice 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.

KALLELSE

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA MED RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING HELSINGBORGSHUS NR 10

Datum	Tisdagen den 9 april 2013
Tid	Kl 18.30
Plats	Raus församlingsgård
Dagordning	Enl § 22 i stadgarna

Föreningen bjuder på förtäring och samkväm.

VÄLKOMNA !

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING HELSINGBORGSHUS NR 10

Styrelsen

2013-03-12

ANMÄLAN

Lägges i brevlåda placerad i Kielergatan 27B senast måndag den 1 april.

Från lgh nr kommer personer att närvara vid stämman

Jag/vi stannar kvar på förtäring efter stämman st personer

.....
Underskrift

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 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 föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HELSINGBORGSH
10 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-
31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Roland Härstedt	Ordförande	Stämman	2014
Bodil Wahrburg	Vice ordförande	Stämman	2014
Stefan Axehult	Sekreterare	Stämman	2013
Louise Holmqvist	Vice sekreterare	Stämman	2013
Rickard Jönsson	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Susanne Weiland		Stämman	2014
Daniel Åkesson		Stämman	2013
Monica Oxenlid		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Stefan Axehult och Louise Holmqvist samt suppleanten Daniel Åkesson

Ordinarie revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers Huvudansvarig Jan Anders Nilsson	Stämman
Signbritt Kronberg	Stämman
Rolf Kristiansson	Stämman

Valberedning

Louise Holmqvist, sammankallande	Stämman
Ruben Wahrburg	Stämman
May-Inger Karlsson	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kanonen 11 och Stallmästaren 8 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda 7 st byggnader med 203 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Rååvägen 82-94 och Kielergatan 26,27,28 i Råå.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
–	76	116	9	2	–

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Husvagnsplatser
48	66	69	2

Total tomtarea:	26 475 kvm
Total bostadsarea:	12 750 kvm
Total lokalarea:	1 173 kvm
Årets taxeringsvärde	95 577 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 577 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt 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 82 831 kr och planerat underhåll för 1 981 871,80 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 277 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 57 kr/kvm/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 118 kr/kvm/år.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll

Växlarbyte i båda undercentralerna för fjärrvärme
 Samtliga balkongsidoväggar har rengjorts och reparerats inkl. målning
 Anläggning av plattgång vid Rååvägen 90A till gångbro mot idrottsplatsen
 Källardörrblad (8 st) har ersatts med nya
 Utbyte av brandvarnare

Planerat underhåll

Samtliga balkongnäsor kommer att besiktigas och ev. skador dokumenteras.
 Akuta fel eller brister på balkongnäsorna kommer att åtgärdas.
 Samtliga gagare kommer att få portautomatik (beslut 2013-01-21)

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

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Elhandelsavtalet AktivEl med Luleå Energi 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.

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 10 april 2012. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

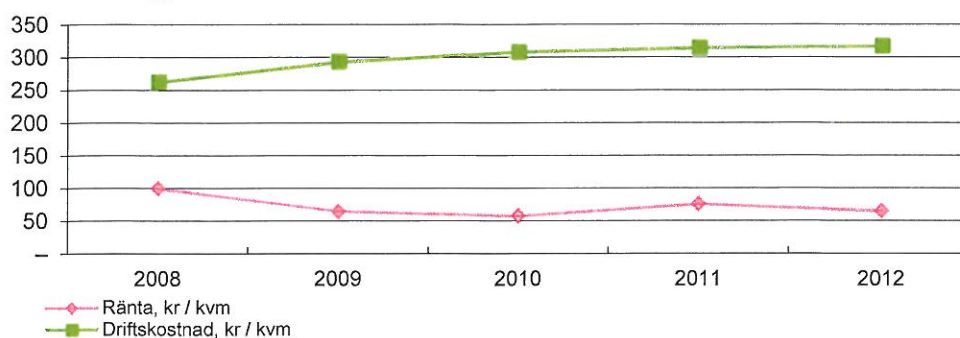
Antal medlemmar: 232 (2012-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. en stor återbetalning från Skatteverket. Grunden för detta är ett beslut i Regeringsrätten som säger att ränteintäkter på tillgångar hänförliga till fastigheten inte skall beskattas. Omtaxering har skett för taxeringsåren -08, -09 och -10.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat marginellt. Räntekostnaderna minskar i takt med att föreningen amorterar på fastighetslånen.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a. återbetalning från Skatteverket.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	7 263	7 877	7 838	7 830	7 809
Årets resultat	1 632	1 001	391	877	1 459
Resultat efter fondförändringar	2 114	487	607	724	4 130
Balansomslutning	38 992	37 713	40 788	41 298	41 011
Soliditet %	38%	35%	30%	29%	27%
Likviditet %	526%	484%	862%	622%	500%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,13%	0,18%	0,69%	0,63%	0,52%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	579	579	579	579	579
Drifstkostnad, kr / kvm	317	315	309	294	263
Ränta, kr / kvm	65	76	58	65	100
Underhållsfond, kr / kvm	542	290	253	268	257
Lån, kr / kvm	1 603	1 645	1 960	1 978	2 000

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har föreningen haft en avgiftsfri månad, december 2012.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2005 då avgifterna höjdes med 11%.

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

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 579 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Statuskontroll BR
Riksbyggen	Tvättstugeservice
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete
Aktiv El/ Luleå Energi	Elleverans
ComHem AB	Kabeltv

Ordförande har ordet:

Stora delar av sommaren har våra fastigheter i kvarteret Kanonen varit belamrade med liftar som Veidekke utnyttjat för att åtgärda våra balkongsidor. Som sedvanligt så har det anordnats stick-kafé varje tisdagskväll och senare delen av sommaren bjöds det även in till surströmmingsfest, där vi blev gott och väl ett tjugotal deltagare. På sensommaren kom förslag om anordnande av paltafton, men intresset var lågt, varför förslaget lades på is tills vidare. Sista veckan före jul anordnades glöggkväll i föreningens regi.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 471 746
Årets resultat före fondförändring	1 632 374
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 981 872
Summa överskott	<u>6 585 991</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	6 585 991

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 271 478	7 889 992
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 9 289	- 14 414
Bränsleavgifter	3	1 260	1 260
Övriga förvaltningsintäkter	4	0	292
		<u>7 263 449</u>	<u>7 877 130</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 82 831	- 211 266
Planerat underhåll	6	-1 981 872	- 985 724
Fastighetsavgift/skatt		- 288 865	- 276 076
Driftskostnader	7	-4 419 434	-4 391 437
Övriga kostnader	8	- 45 690	- 71 157
Personalkostnader	9	- 134 698	- 108 087
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 581 200	- 601 589
		<u>-7 534 589</u>	<u>-6 645 336</u>
Rörelseresultat		- 271 140	1 231 794
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		600 600	500 500
Ränteintäkter och liknande poster	11	211 364	155 415
Räntekostnader och liknande poster	12	- 911 106	-1 062 656
		<u>- 99 142</u>	<u>- 406 741</u>
Resultat efter finansiella poster		- 370 282	825 053
Inkomstskatt	13	2 002 656	175 970
Årets resultat		1 632 374	1 001 023
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 500 000	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 981 872	985 724
Förändring av underhållsfond		481 872	- 514 276
Resultat efter fondförändring		2 114 246	486 747

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	25 165 000	25 746 200
Inventarier, verktyg och installationer	15	0	0
		<u>25 165 000</u>	<u>25 746 200</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	5 005 000	5 005 000
Summa anläggningstillgångar		30 170 000	30 751 200
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	24
Kundfordringar	17	5 088	0
Skattefordringar	18	215 301	194 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	451 488	386 986
		<u>671 877</u>	<u>581 783</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	6 100 000	5 200 000
Kassa och bank			
Handkassa		3 000	3 000
Avräkning med Swedbank		2 047 411	1 176 812
		<u>2 050 411</u>	<u>1 179 812</u>
Summa omsättningstillgångar		8 822 288	6 961 595
SUMMA TILLGÅNGAR		38 992 288	37 712 795

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Insatser		862 750	862 750
Underhållsfond		7 552 225	4 034 097
		<u>8 414 975</u>	<u>4 896 847</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 471 746	7 985 008
Årets resultat		1 632 374	1 001 013
Avsättning till underhållsfond		-1 500 000	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 981 872	985 724
		<u>6 585 991</u>	<u>8 471 746</u>
Summa eget kapital		15 000 966	13 368 592
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	22 314 732	22 905 686
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		295 477	0
Leverantörsskulder		379 999	508 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 001 114	929 731
		<u>1 676 590</u>	<u>1 438 517</u>
Summa skulder		23 991 322	24 344 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 992 288	37 712 795
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		34 663 400	34 663 400
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

Intäktredovisning 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 ränteutgifter 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 xxx kr.

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

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr 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 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 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 de 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

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Avskrivna		
Standardförbättringar/stambyte	Rak	50	2056
Standardförbättringar/entrépartier	Rak	20	2031

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder (11 månader)	6 772 235	7 387 897
Årsavgifter, lokaler	89 166	89 166
Hyror, lokaler	201 097	199 765
Hyror, garage	158 400	162 584
Hyror, p-platser	50 580	50 580
	<u>7 271 478</u>	<u>7 889 992</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 5 584	- 5 021
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 200	- 5 837
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 505	- 3 555
	<u>- 9 289</u>	<u>- 14 414</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, övrigt	1 260	1 260
	<u>1 260</u>	<u>1 260</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	0	292
	<u>0</u>	<u>292</u>

Not 5 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	5 371	0
Material markytor	0	96 500
Bostäder	2 924	1 715
Vattenskador	0	2 530
Lokaler	0	2 530
Tvättstugor	16 963	27 213
Gemensamma utrymmen	16 804	8 049
Vatten/Avlopp	9 879	22 816
Värme	12 859	14 328
Elinstallationer	10 883	13 593
Tele/TV/Porttelefon	5 368	0
Övriga installationer	1 093	17 261
Huskropp	687	4 731
	<u>82 831</u>	<u>211 266</u>

Not 6 Planerat underhåll

Material mark och gemensamma utrymmen	133 895	97 936
Bostäder	20 239	268 326
Målning balkongvingar m.m.	205 335	2 656
Tvättstugor	775	68 263
Byte innerdörrar i källare m.m.	166 895	322 685
VA/Sanitet	0	18 871
Värme/ utbyte fjärrvärmeunder central / UC1 och UC2	593 418	0
Elinstallationer	456	18 519
Övriga installationer(inkl. installation brandvarnare)	67 105	0
Huskroppar/ balkongrenovering m.m.	432 777	109 554
Gårdar och grönanläggningar	360 977	48 999
Övrigt	0	29 915
	<u>1 981 872</u>	<u>985 724</u>

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	79 098	72 944
Arvode förvaltning	755 628	718 820
Kabel-TV	218 449	228 246
Juridiska kostnader	120	680
Revisionsarvode, externt	11 703	11 875
Möteskostnader	21 707	81 698
Övriga förvaltningskostnader	24 868	26 662
Fastighetsskötsel	1 224 824	1 189 770
Bevakningskostnader/Driftsövervakning	54 995	52 990
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 43 700	- 54 700
Systematiskt brandskyddsarbete	15 880	15 300
Obligatoriska besiktningar/lekplats	3 233	0
Tvättservice	59 287	0
Snöröjning	4 797	96 960
Statuskontroll	0	2 490
Förbrukningsmateriel	10 877	0
Vatten (förhöjda fasta kostnader)	370 390	276 317
El	252 515	252 781
Uppvärmning	1 214 004	1 273 707
Sophantering	140 759	144 897
	<u>4 419 434</u>	<u>4 391 437</u>

Not 8 Övriga kostnader

Övrigt (inkl Bopärmar 2011)	8 898	41 895
Kreditupplysningar	2 283	0
Kontorsmateriel	817	0
Telefon och porto	23 542	19 112
Medlems- och föreningsavgifter	10 150	10 150
	<u>45 690</u>	<u>71 157</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning	10 000	0
Styrelsearvode	96 270	73 240
Övriga kostnadsersättningar (telefon)	4 000	2 000
Arvode musikunderhållning fest	0	7 000
Föreningsvald revisor	4 000	3 600
Summa	114 270	85 840
Sociala kostnader	20 428	22 247
	134 698	108 087

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivning om- och tillbyggnader	581 200	581 200
Inventarier	0	20 389
	581 200	601 589

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 334	2 654
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	176 647	150 201
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	66	42
Övriga ränteintäkter	33 317	2 518
	211 364	155 415

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	884 035	1 035 366
Övriga finansiella kostnader	27 071	27 290
	911 106	1 062 656

Not 13 Inkomstskatt

Inkomstskatt	-2 002 656	- 175 970
<i>Omtax -08,09 och -10/ återbetalning Skatteverket</i>	-2 002 656	- 175 970
<i>P.g.a dom i Regeringsrätten ang. ändrad beskattning</i>		

2012-12-31 2011-12-31

Not 14 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	12 073 088	12 073 088
Mark	2 203 400	2 203 400
Standardförbättringar	35 400 105	33 776 105
	<u>49 676 593</u>	<u>48 052 593</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	1 624 000
	<u>0</u>	<u>1 624 000</u>
Summa anskaffningsvärden	49 676 593	49 676 593
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 073 088	-12 073 088
Standardförbättringar	-11 857 305	-11 276 105
	<u>-23 930 393</u>	<u>-23 349 193</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	- 581 200	- 581 200
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 511 593	-23 930 393
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>25 165 000</u>	<u>25 746 200</u>
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	2 203 400	2 203 400
Standardförbättringar	22 961 600	23 542 800
Taxeringsvärden		
bostäder	94 400 000	94 400 000
lokaler	1 177 000	1 177 000
Totalt taxeringsvärde	<u>95 577 000</u>	<u>95 577 000</u>
varav byggnader	74 235 000	74 235 000

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	130 263	109 874
	<u>130 263</u>	<u>109 874</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	20 389
	<u>0</u>	<u>20 389</u>
Summa anskaffningsvärden	130 263	130 263
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 130 263	- 109 874
	<u>- 130 263</u>	<u>- 109 874</u>
Årets utrangeringar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	0	- 20 389
Inventarier och verktyg	0	- 20 389
	<u>0</u>	<u>- 20 389</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 130 263	- 130 263
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

10010 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	5 005 000	5 005 000
	<u>5 005 000</u>	<u>5 005 000</u>

Not 17 Kundfordringar

Kundfordringar	5 088	0
	<u>5 088</u>	<u>0</u>

Not 18 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	178 877	191 666
Skattekonto	36 424	3 107
	<u>215 301</u>	<u>194 773</u>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	54 571	54 571
Upplupna ränteintäkter	309 844	253 317
Förutbetalda försäkringspremier	87 073	79 098
	<u>451 488</u>	<u>386 986</u>

Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 100 000	5 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	2,25	2013-01-05
30 dagar	4 800 000	2,25	2013-01-07
30 dagar	300 000	2,25	2013-01-13

Not 21 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	0	862 750	8 034 097	8 471 746
Disposition enl årsstämmobeslut				-4 000 000
Förändring av underhållsfond				481 872
Avsättning till underhållsfond			1 500 000	
Uttag ur underhållsfond			-1 981 872	
Nya insatser och uppl. avgifter		0		
Årets resultat				1 632 374
Vid årets slut	0	862 750	7 552 225	6 585 991

2012-12-31 2011-12-31

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	22 905 686	22 905 686
Avgår nästa års amortering	- 295 477	0
Skuld vid årets slut	22 610 209	22 905 686

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,86%

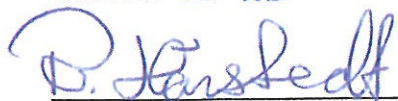
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,44%	2016-04-30	11 125 000	250 000	10 875 000
STATENS BOSTADS AB	3,36%	2013-12-04	11 780 686	45 477	11 735 209
			22 905 686	295 477	22 610 209

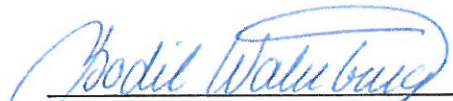
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 295 477 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 295477 kr årligen.

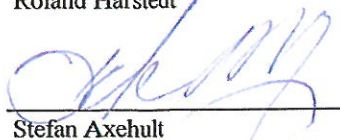
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

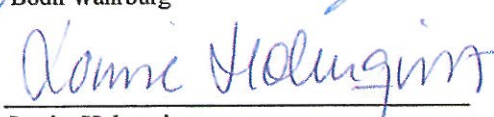
Upplupna räntekostnader	71 754	74 768
Upplupna elkostnader	21 000	18 858
Upplupna vattenavgifter	23 000	22 966
Upplupna värmekostnader	157 000	156 439
Upplupna kostnader för renhållning	10 000	9 435
Upplupna kostnader för administration	98 000	25 000
Upplupna revisionsarvoden	4 400	3 784
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 965	0
Förutbetalda hyror och avgifter	527 995	618 481
	1 001 114	929 731

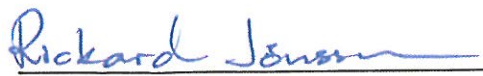
Råat 2013-02-26


 Roland Härstedt



 Bodil Wahrburg

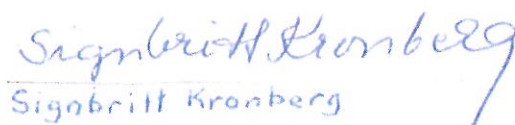

 Stefan Axehult

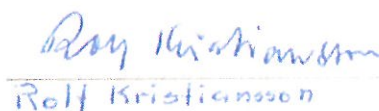

 Louise Holmqvist


 Rickard Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/3


 Öhrlings Pricewaterhouse Coopers Huvudansvarig Jan Anders Nilsson
 Auktoriserad revisor


 Signbritt Kronberg


 Rolf Kristiansson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 10

Org nr 743000-2191

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 10 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 revisionsd 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 föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 10 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2013-03-14


Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Signbritt Kronberg
Föreningsvald revisor


Rolf Kristiansson
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 resultaträkningen) 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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.

RBF HELSINGBORGS H 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF HELSINGBORGS H 10 i samarbete med Riksbyggen

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

