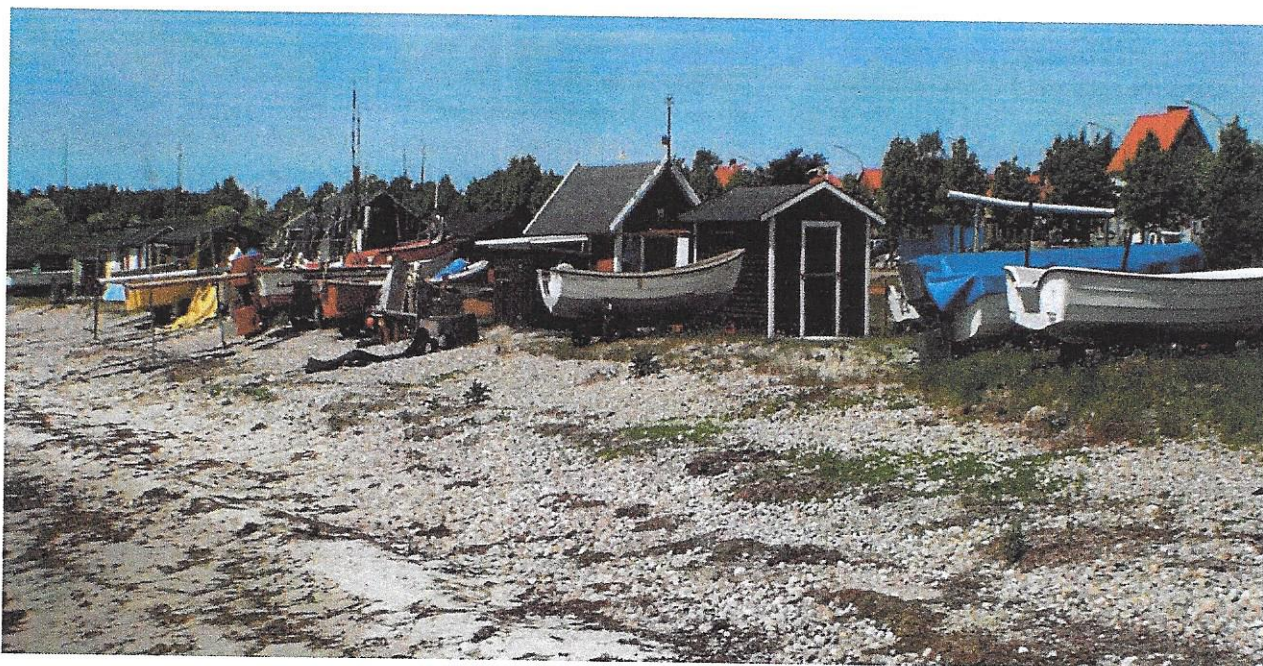

Årsredovisning

RBF HELSINGBORGSH 10
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 743000-2191

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



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HELSINGBORGSH
10 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

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

I tur att avgå är ledamöterna Roland Härstedt och Bodil Wahrburg samt suppleanten Yvonne Fredén.

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleant

Bertil Nilsson	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. På fastigheterna finns 7 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	5	–

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	99 393 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 577 000 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 131 201 kr och planerat underhåll för 1 821 862 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 627 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 75 kr/kvm/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 118 kr/kvm/år.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandvarnare	2013	Byte av samtliga tidigare installerade
Garageporter	2013	Moderniserats till att vara elmanövrerade
Markytor	2013	Cementmarkplattor runt huskroppar samt förhöjning av markytor
Statuskontroll	2013	Utförd i samtliga lägenheter
Rumsgivare	2013	Avtal tecknat för installation av rumsgivare för samtliga lägenheter för styrning av inkommande fjärrvärme för att få en bättre boendemiljö och sänkta energikostnader.
Planerat underhåll		Kommentar
Installation av tagg		Till soprum, föreningslokal och tänkt övernattningslokal.
Upprustning utemiljö kv.Stallmästaren		Någon form av upprustning kommer att ske.
Balkonger/balkonghäsor/ev.utbyggnad		Underhållsbehov finns och projekt pågår om ev. utbyggnad av befintliga balkonger.
Cykel/Permobilgarage		Ett garage kommer att färdigställas för detta ändamål i kv. Kanonen.

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

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Elhandelsavtalet med AktivEl /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.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor 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 9 april 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 232 (2013-12-31)

Ekonomi

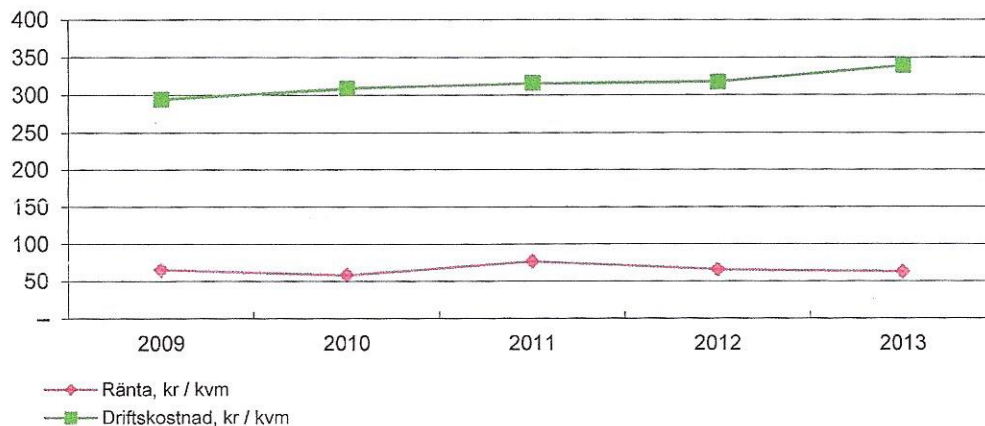
Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a.den kraftiga återbetalning som föreningen fick förra verksamhetsåret från Skatteverket.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på inköp av statuskontroller samt allmänna kostnadsökningar. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatt lån och en extra amortering på 3 miljoner kr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året minskat främst p.g.a. extra amorteringen på fastighetslånen.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	7 267	7 263	7 877	7 838	7 830
Årets resultat	- 832	1 632	1 001	391	877
Resultat efter fondförändringar	- 511	2 114	487	607	724
Balansomslutning	34 945	38 992	37 713	40 788	41 298
Soliditet %	41%	38%	35%	30%	29%
Likviditet %	304%	526%	484%	862%	622%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,14%	0,13%	0,18%	0,69%	0,63%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	579	579	579	579	579
Driftskostnad, kr / kvm	339	317	315	309	294
Ränta, kr / kvm	62	65	76	58	65
Underhållsfond, kr / kvm	519	542	290	253	268
Lån, kr / kvm	1 366	1 603	1 645	1 960	1 978

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2005 då avgifterna höjdes med 11%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 579 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 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
AktivEl/ Luleå Energi	Elleverans
ComHem AB	Kabeltv

Ordförande har ordet:

Under början av sommaren har många ytor varit belamrade med maskiner m.m. för att färdigställa den markhöjning som var ett måste för att ytvatten inte skall rinna in till huskropparna och sedan förorsaka mögelskador i väggar och golv.

Som sedvanligt så har det anordnats stick-café varje tisdagskväll, och senare delen av sommaren bjöds det in till grillkväll för att bl.a. informera om den plan på upprustning av utemiljön på kv. Stallmästaren som finns i kikaren.

Senare under hösten bjöds det även in till surströmmingsfest, där vi blev ett trettiotal deltagare och sista veckan före Jul bjöd föreningen till glöggkväll som besöktes av gott och väl ett fyrtiotal boende.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 585 991
Årets resultat före fondförändring	-832 448
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 821 862</u>
Summa överskott	6 075 405

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	6 075 405

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 275 961	7 271 478
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 10 031	- 9 289
Bränsleavgifter	3	1 260	1 260
		<u>7 267 190</u>	<u>7 263 449</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 131 201	- 82 831
Planerat underhåll	5	-1 821 862	-1 981 872
Fastighetsavgift/skatt		- 265 560	- 288 865
Driftkostnader	6	-4 720 802	-4 419 434
Övriga kostnader	7	- 62 417	- 45 690
Personalkostnader	8	- 143 993	- 134 698
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 581 200	- 581 200
		<u>-7 727 035</u>	<u>-7 534 589</u>
Rörelseresultat		- 459 846	- 271 140
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		360 360	600 600
Ränteintäkter och liknande poster	10	135 394	211 364
Räntekostnader och liknande poster	11	- 868 356	- 911 106
		<u>- 372 602</u>	<u>- 99 142</u>
Resultat efter finansiella poster		- 832 448	- 370 282
Inkomstskatt	12	-	2 002 656
Årets resultat		- 832 448	1 632 374
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 500 000	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 821 862	1 981 872
Resultat efter fondförändring		- 510 586	2 114 246

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	24 583 800	25 165 000
Inventarier, verktyg och installationer	14	—	—
		<u>24 583 800</u>	<u>25 165 000</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 005 000	5 005 000
Summa anläggningstillgångar		<u>29 588 800</u>	<u>30 170 000</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	1 063	5 088
Skattefordringar	17	204 374	215 301
Övriga fordringar		—	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	409 298	451 488
		<u>614 735</u>	<u>671 877</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	3 700 000	6 100 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	3 000
Avräkning med Swedbank		1 036 502	2 047 411
		<u>1 041 502</u>	<u>2 050 411</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 356 236</u>	<u>8 822 288</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 945 036</u>	<u>38 992 288</u>

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		862 750	862 750
Underhållsfond		7 230 363	7 552 225
		<u>8 093 113</u>	<u>8 414 975</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 585 991	4 471 746
Årets resultat		- 832 448	1 632 374
Avsättning till underhållsfond		-1 500 000	-1 500 000
Anspråktagande av underhållsfond		1 821 862	1 981 872
		<u>6 075 405</u>	<u>6 585 991</u>
Summa eget kapital		14 168 518	15 000 966
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	19 016 843	22 314 732
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		476 875	379 999
Kortfristiga skulder, fastighetslån	22	294 532	295 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	988 268	1 001 114
		<u>1 759 675</u>	<u>1 676 590</u>
Summa skulder		20 776 518	23 991 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 945 036	38 992 288
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

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 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 22 procent.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 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	Avskrivna		
Standardförbättringar/stambyte	Rak	50	2056
Standardförbättringar/entrépartier	Rak	20	2031

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder (11 månader)	6 772 249	6 772 235
Årsavgifter, lokaler	74 305	89 166
Hyror, lokaler	200 826	201 097
Hyror, garage	178 000	158 400
Hyror, p-platser	50 580	50 580
	<u>7 275 961</u>	<u>7 271 478</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 6 886	- 5 584
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 73	- 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 072	- 3 505
	<u>- 10 031</u>	<u>- 9 289</u>

Not 3 Bränsleavgifter

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

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	1 694	5 371
Bostäder	-	2 924
Tvättstugor	27 117	16 963
Gemensamma utrymmen (bl.a. lagning trappor)	52 323	16 804
Vatten/Avlopp	16 584	9 879
Värme	18 824	12 859
Elinstallationer	2 900	10 883
Tele/TV/Porttelefon	1 889	5 368
Låssystem	993	1 093
Huskropp	8 878	687
	<u>131 201</u>	<u>82 831</u>

Not 5 Planerat underhåll

Material mark och gemensamma utrymmen (inkl. adm arv.)	188 612	133 895
Bostäder	2 878	20 239
Lokaler, gemensamma utrymmen	11 675	205 335
Tvättstugor (tvättmaskin 2 st)	70 625	775
Lokaler, gemensamma utrymmen (klinker, tryckknappar till belysning m.m.)	113 467	166 895
VA/Sanitet	3 750	–
Värme (utbyte fjärrvärmeundercetral/UC1 och UC2 2012)	27 294	593 418
Elinstallationer (sensorer)	309 047	456
Låssystem	5 085	–
Övriga installationer (inkl. installation brandvarnare 2012)	5 375	67 105
Huskroppar (inkl fågelsanering, dörrstängare m.m.)	69 515	432 777
Gårdar och grönanläggningar (markarbeten inkl.plattläggning m.m.)	638 772	360 977
Garage och parkeringsplatser (portöppnare m.m.)	375 767	–
	<u>1 821 862</u>	<u>1 981 872</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	87 073	68 097
Övriga försäkringskostnader	–	11 001
Förvaltningsarvode	770 896	755 628
Kabel-TV	219 080	218 449
IT-kostnader	2 524	–
Juridiska kostnader	718	120
Arvode, yrkesrevisorer	12 226	11 703
Möteskostnader	22 114	21 707
Övriga förvaltningskostnader	1 113	24 868
Fastighetsskötsel	1 279 816	1 224 824
Trädgårdsskötsel	19 001	–
Bevakningskostnader	57 112	54 995
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 33 400	- 43 700
Systematiskt brandskyddsarbete	16 492	15 880
Obligatoriska besiktningar	–	3 233
Bevakningskostnader	61 564	59 287
Snö- och halkbekämpning	58 973	4 797
Statuskontroll	67 676	–
Förbrukningsmateriel	6 196	10 877
Vatten	328 643	370 390
El	235 407	252 515
Uppvärmning	1 353 090	1 214 004
Sophantering och återvinning	154 488	140 759
	<u>4 720 802</u>	<u>4 419 434</u>

Not 7 Övriga kostnader

Övrigt	6 982	8 898
Kreditupplysningar	–	2 283
Kontorsmateriel	23 111	817
Telefon och porto	22 174	23 542
Medlems- och föreningsavgifter	10 150	10 150
	<u>62 417</u>	<u>45 690</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning	8 500	10 000
Styrelsearvode	103 579	96 270
Övriga kostnadsersättningar	4 000	4 000
Föreningsvald revisor	8 000	4 000
Summa	124 079	114 270
Sociala kostnader	19 914	20 428
	143 993	134 698

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivning om- och tillbyggnader	581 200	581 200
	581 200	581 200

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 193	1 334
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	131 735	176 647
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	66
Övriga ränteintäkter	2 466	33 317
	135 394	211 364

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	838 904	884 035
Övriga finansiella kostnader	29 452	27 071
	868 356	911 106

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatt	–	-2 002 656
	–	-2 002 656

Not 13 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	35 400 105
Summa anskaffningsvärden	<u>49 676 593</u>	<u>49 676 593</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 073 088	-12 073 088
Standardförbättringar	-12 438 505	-11 857 305
	<u>-24 511 593</u>	<u>-23 930 393</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	- 581 200	- 581 200
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-25 092 793</u>	<u>-24 511 593</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>24 583 800</u>	<u>25 165 000</u>
Varav		
Byggnader	- 0	- 0
Mark	2 203 400	2 203 400
Standardförbättringar	22 380 400	22 961 600
Taxeringsvärden		
bostäder	97 400 000	94 400 000
lokaler	1 993 000	1 177 000
Totalt taxeringsvärde	<u>99 393 000</u>	<u>95 577 000</u>
varav byggnader	73 251 000	74 235 000

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	130 263	130 263
Summa anskaffningsvärden	<u>130 263</u>	<u>130 263</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 130 263	- 130 263
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 130 263</u>	<u>- 130 263</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktier och andelar i koncernföretag (10 010 st á 500kr)	5 005 000	5 005 000
	<u>5 005 000</u>	<u>5 005 000</u>

Not 16 Kundfordringar

Kundfordringar	1 063	5 088
	<u>1 063</u>	<u>5 088</u>

Not 17 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	202 182	178 877
Skattekonto	2 192	36 424
	<u>204 374</u>	<u>215 301</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	257 290	309 844
Förutbetalad kabel-tv-avgift	54 885	54 571
Övriga förutbetalda kostnader	91 432	–
Övriga periodiserade kostnader	5 691	87 073
	<u>409 298</u>	<u>451 488</u>

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 700 000	6 100 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	1,90	2014-01-16
90 dagar	500 000	1,95	2014-02-28
180 dagar	3 000 000	2,10	2014-05-28

2013-12-31 2012-12-31

Not 20	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		–	862 750	7 552 225	4 953 617	1 632 374
Disposition enl årsstämmobeslut					1 632 374	-1 632 374
Avsättning till underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 821 862	1 821 862	
Årets resultat						- 832 448
Vid årets slut		–	862 750	7 230 363	6 907 853	- 832 448

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån		19 016 843	22 314 732
Skuld vid årets slut		19 016 843	22 314 732

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,20%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,44%	2016-04-30	10 875 000		250 000	10 625 000
SBAB	2,64%	2015-10-12	11 735 209		3 049 234	8 685 975
			22 610 209		3 299 234	19 310 975

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 294 532 kronor varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 294 532 kr årligen.

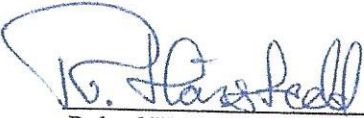
Not 22 Kortfristiga skulder, fastighetslån

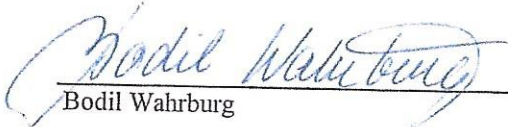
Övriga kortfristiga låneskulder		294 532	295 477
		294 532	295 477

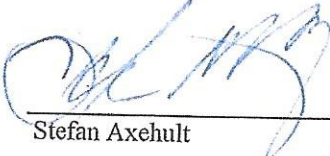
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	38 002	71 754
Upplupna elkostnader	21 098	21 000
Upplupna vattenavgifter	28 925	23 000
Upplupna värmekostnader	173 422	157 000
Upplupna kostnader för renhållning	12 745	10 000
Upplupna kostnader för administration	110 000	98 000
Upplupna revisionsarvoden	4 400	4 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 092	87 965
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	579 584	527 995
	<u>988 268</u>	<u>1 001 114</u>

Råå 2014- 02-03


 Roland Härstedt



 Bodil Wahrburg

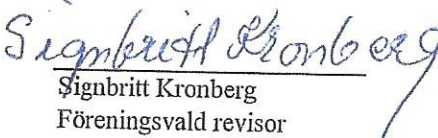

 Stefan Axehult



 Louise Holmqvist


 Rickard Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 12-14


 Öhrlings Pricewaterhouse Coopers, Huvudansvarig Jan Anders Nilsson
 Auktoriserad revisor


 Signbritt Kronberg
 Föreningsvald revisor


 Rolf Kristiansson
 Föreningsvald revisor

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 år 2013.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 2013 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 år 2013.

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.

Revisorns 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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med 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 ersättningsskyldig 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 2014-02-04


Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jan Anders Nilsson

Auktoriserad revisor


Signbritt Kronberg

Föreningsvald revisor


Rolf Kristiansson

Föreningsvald revisor