
Årsredovisning

**RIKSBYGGENS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
HELSINGBORGSHUS NR 2
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 743000-2159**

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



Att bo i bostadsrätt

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

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

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

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

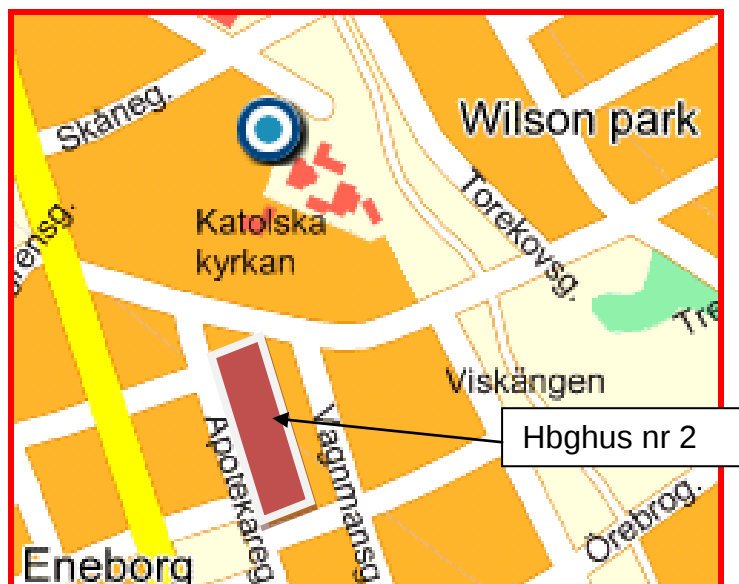
Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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.



K A L L E L S E

till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggens
Bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 2

Tid **Tisdagen den 8 april 2014 kl 1800**

Plats **Matsalen Brf S:t Clemens Seniorbostäder
Koralgatan/Malmögatan**

Föreningen bjuder på enklare förtäring efter stämmans slut

Dagordning
Enligt § 22 i stadgarna

Riksbyggens bostadsrättsförening
Helsingborgshus nr 2



BINDANDE ANMÄLAN

Avlämnas senast den **4 april 2014** i brevlådan i Miljöhuset

_____personer kommer att närvara vid stämman

Underskrift

Igh nr _____

§ 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.**
- b) Fastställande av röstlängd.**
- c) Val av stämмоordförande.**
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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 suppleanter, revisorer och valberedning.**
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.**
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.**
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.**
- r) Val av valberedning.**
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.**
- t) Stämmans avslutande.**

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RIKSBYGGENS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
HELSINGBORGSHUS NR 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Barbro Ekman	Ordförande	Vald t.o.m. årsstämman
Ann Svensson	Vice ordförande	2015
Jonas Persson	Sekreterare	2014
Anette Carlsson		2015
Johan Bergqvist		2014

Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Magnus Persson		2014
Patrik Jargenius		2014
Staffan Lindberg		

Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Ann Svensson och Anette Carlsson samt suppleanterna Magnus Persson och Patrik Jargenius.

Ordinarie revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers Huvudansvarig Jan Anders Nilsson

Valberedning

Magnus Persson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vinbäret 2 i Helsingborg. På fastigheten finns 2 st byggnader med 80 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Malmögatan 4 A-E och Handelsgatan 1 A-E i Helsingborg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
40	24	16	x	x	x

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
x	x	19

Total tomtarea:	4 242 kvm
Total bostadsarea:	3 920 kvm
Total lokalarea:	134 kvm

Årets taxeringsvärde	27 200 tkr
Föregående års taxeringsvärde	25 000 tkr

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 147 tkr men inget planerat underhåll för året har gjorts.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3106 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 200 tkr hänsyn har tagits till ingående fondbehållning. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 139 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkonger	1996	
Stambyte	2000	Inkluderar även vattenledningar och badrum
Bredband	2003	
Fönsterbyte	2004	
Miljöhus	2005	
Porttelefoner	2008	
Standardförbättringar entrépartier, källare, DÖS	2008	
Tak	2013	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2014	Målning
Fasader och Balkong	2015	Främst tegelfogar och balkongplattor

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

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. 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

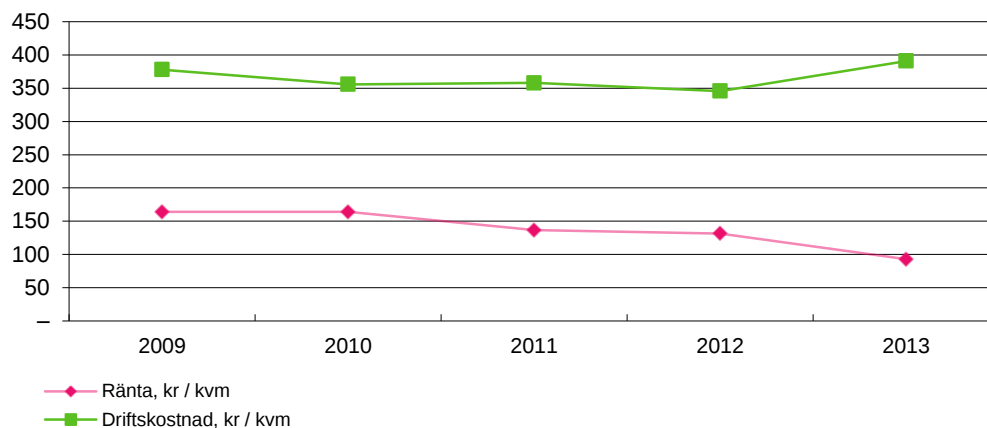
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 4 april.
Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år.
Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsättning och amortering av lån.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årets resultat jämfört med budget har ökat.

Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat.

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.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	3 133	3 090	3 454	3 082	2 804
Årets resultat	246	190	428	- 549	- 1 011
Balansomslutning	8 985	10 486	10 892	11 851	12 319
Kassalikviditet %	290%	332%	263%	227%	231%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	793	781	781	781	710
Driftskostnad, kr / kvm	391	346	358	356	378
Ränta, kr / kvm	93	131	136	164	164
Underhållsfond, kr / kvm	405	371	352	265	173
Lån, kr / kvm	2 299	2 669	2 792	3 159	3 159
Värmeförbrukning, mwh klimatkorregerad	723	759	744	758	726
Vattenförbrukning, kbm	6 680	7 637	7 462	7 705	9 945
El, kwh	50 128	54 373	48 962	49 188	52 559

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2013 då avgifterna höjdes med 3%.

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

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 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	Fastighetsservice
Öresundskraft AB	Bredband
Comhem AB	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (tkr)

Balanserat resultat	-2 532
Årets resultat före fondförändring	246
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-139
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-2 424

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-2 424

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 133	3 088
Hyses- och avgiftsbortfall		- 5	- 4
Övriga förvaltningsintäkter		5	6
		<u>3 133</u>	<u>3 090</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 147	- 149
Planerat underhåll	2	- 21	- 81
Fastighetsavgift/skatt		- 91	- 100
Driftkostnader	3	- 1 585	- 1 402
Övriga kostnader		- 11	- 12
Personalkostnader	4	- 68	- 71
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	- 609	- 591
		<u>- 2 532</u>	<u>- 2 406</u>
Rörelseresultat		601	684
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3	4
Ränteintäkter och liknande poster		17	35
Räntekostnader och liknande poster		- 375	- 533
		<u>- 354</u>	<u>- 494</u>
Resultat efter finansiella poster		246	190
Årets resultat		246	190
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 139	- 139
Ianspråktagande av underhållsfond		-	65
Resultat efter fondförändring		107	116

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 855	8 369
Finansiella anläggningstillgångar			
80 kapitalbevis á 500 kronor i intresseföreningen		40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		7 895	8 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2	5
Kundfordringar		–	8
Skattefordringar		20	1
Skattekonto		0	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42	44
		64	83
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	8	500	1 200
Kassa och bank			
Handkassa		2	2
Avräkning med Swedbank		524	792
		526	794
Summa omsättningstillgångar		1 090	2 077
SUMMA TILLGÅNGAR		8 985	10 486

Belopp i tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		71	71
Underhållsfond		1 641	1 502
		<u>1 713</u>	<u>1 573</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 2 532	- 2 648
Årets resultat		246	190
Avsättning till underhållsfond		- 139	- 139
Ianspråktagande av underhållsfond		–	65
		<u>- 2 424</u>	<u>- 2 532</u>
Summa eget kapital		- 712	- 959
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	9 320	10 820
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		139	123
Skatteskulder		–	25
Medlemmarnas reparationsfonder		1	1
Deposition		8	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	228	468
		<u>376</u>	<u>625</u>
Summa skulder		9 696	11 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 985	10 486
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		14 580	14 580
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 2003:1 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 236 409 kr.

"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 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 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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	37	2030
Bredband	Rak	5	2008
Badrum	Rak	40	2040
Ombyggnad	Rak	10	2017
Markanläggning	Rak	10	2014
Tak	Rak	5	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i tkr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 109	3 063
Hyror, lokaler	13	14
Hyror, p-platser	11	11
	<u>3 133</u>	<u>3 088</u>

Not 2 Planerat underhåll

Administration	21	16
VA/Sanitet	–	44
Huskroppar	–	21
	<u>21</u>	<u>81</u>

Not 3 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	24	22
Arvode förvaltning	210	202
Kabel-TV	62	61
Juridiska kostnader	4	3
Fastighetsskötsel	275	276
Datoriserat ÖvervakningSystem (DÖS)	24	6
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9	- 11
Systematiskt brandskyddsarbete	8	8
Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK)	10	35
Statuskontroll	4	19
Tvättstugservice	13	15
Snöröjning	34	4
Statuskontroll	26	–
Fastighetstaxering	–	4
Vatten	163	140
El	74	77
Uppvärmning	581	479
Sophantering	81	62
	<u>1 585</u>	<u>1 402</u>

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	42	45
Övrig ersättning styrelsen	6	5
Revision	8	8
Summa	56	58
Sociala kostnader	12	13
	68	71

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	262	262
Ombyggnad	100	100
Bredband	174	174
Markanläggningar	55	55
Markinventarier	19	–
	609	591

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 477	10 477
Ombyggnad	1 000	1 000
Bredband	175	175
Badrum	6 942	6 942
Markanläggning	552	552
	19 146	19 146
Årets anskaffningar		
Tak	94	–
	94	–
Summa anskaffningsvärden	19 240	19 146
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 7 403	- 7 142
Ombyggnad	- 400	- 300
Bredband	- 175	- 175
Badrum	- 2 357	- 2 183
Markanläggningar	- 442	- 387
	- 10 777	- 10 186
Årets avskrivning byggnader	- 262	- 262
Årets avskrivning ombyggnader	- 100	- 100
Årets avskrivning standardförbättringar	- 174	- 174
Årets avskrivning markanläggningar	- 55	- 55
Årets avskrivning tak	- 19	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 11 387	- 10 777
	7 855	8 369

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	2 812	3 074
Ombyggnader	500	600
Standardförbättringar	4 411	4 585
Markanläggningar	55	110
Tak	75	–

Taxeringsvärden

bostäder	27 200	25 000
lokaler	–	–
Totalt taxeringsvärde	27 200	25 000
varav byggnader	19 000	18 200

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	3
Förutbetalda försäkringspremier	26	25
Förutbetald kabel-tv-avgift	16	16
	42	44

Not 8 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				500	1 200
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	500	1,90	9999-12-31		

Not 9 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	71	1 502	- 2 532	
Avsättning till underhållsfond		139	- 139	
Ianspråktagande av underhållsfond		–	–	
Årets resultat				246
Vid årets slut	71	1 641	- 2 671	246

Not 10 Fastighetslån

Fastighetslån	9 320	10 820
Skuld vid årets slut	9 320	10 820

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,72%

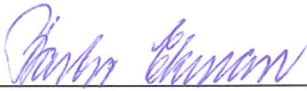
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	2,47%	2015-08-24	4 275		500	3 775
STATENS BOSTADS AB	2,76%	2016-06-15	6 545		1 000	5 545
			10 820		1 500	9 320

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8	273
Upplupna revisionsarvoden	8	8
Förutbetalda hyror och avgifter	212	187
	<u>228</u>	<u>468</u>

Helsingborg 2014-02-10



Ekman Barbro



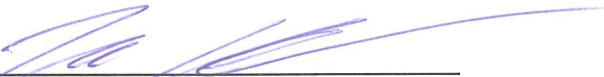
Ann Svensson



Jonas Persson



Anette Carlsson



Johan Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/2.14



Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
Huvudansvarig Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 2, org. nr 743000-2159

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Helsingborgshus nr 2, för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur 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 2, för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 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 hanterar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2014- 02-13


Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

**RIKSBYGGENS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
HELSINGBORGSHUS NR 2**

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RIKSBYGGENS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
HELSINGBORGSHUS NR 2 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se