



**Brf Helsingborg Kristinehall 7**  
**Org nr 769608-6037**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2011 - 31/12 2011**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den  
vid försäljning och i kontakt med 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kristinehall 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Åke Järdler	Ordförande
Jari Kajanne	Ledamot
Josefin Tufvesson	Ledamot

#### Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman

#### Vald t.o.m. årsstämman

2012
2012
2012

#### Styrelsesuppleanter

Lena Winter

Stämman

2012

Samtliga ledamöter och suppleanter är i tur att avgå.

#### Ordinarie revisorer

Dwight Grasso

Stämman

#### Valberedning

Styrelsen

Stämman

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kristinehall 7 i Helsingborgs kommun med 18 lägenheter och 7 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1907. Fastighetens adress är Drottninggatan 35 och Tågagatan 4 i Helsingborg.

#### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	5	5	5

#### Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
7	6

Total bostadsarea:	2 137 kvm
Total lokalarea:	653 kvm

Årets taxeringsvärde	28 566 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 566 000 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.

## **Underhåll och miljö**

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 57 498 kr och planerat underhåll för 3 167kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Föreningen har under 2011 genomfört större underhållsåtgärder, avseende nytt ytskickt på fasad samt ny takläggning. Det yttre underhållet har sedan föreningen förvärva fastigheten 2006 varit kraftigt eftersatt, varför underhållet utgör en väsentlig standardförbättring.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Stadgaenlig avsättning budgeteras 2012 med 85 698 kr (30,72 kr/kvm), vilket motsvarar 3 % av taxeringsvärdet. Styrelsen har beställt en underhållsplan för att kunna bedöma avsättning i förhållande till framtida underhållsbehov.

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 maj 2011.

### Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. höjda avgifter. Driftkostnaderna samt reparationer och underhåll i föreningen har minskat. Räntekostnaderna har ökat, dels p.g.a ökad marknadsränta samt att föreningen bundit samtliga sina lån. Under september 2011 har 21 532 tkr bundits på 3 år till 3,22 % ränta samt 8 266 tkr på 5 år till 3,82 % ränta.

Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. pågående arbete med tak och fasad kommer börja skrivas av. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a. ökade lån.

Föreningen är frivillig momsregistrerad på 583 kvm.

*Resultat och ställning (tkr)*

	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	2 225	1 619	1 779	2 042
Årets resultat	357	93	- 35	- 271
Resultat efter fondförändringar	274	7	- 111	- 347
Balansomslutning	37 148	31 789	32 043	32 222
Soliditet %	19%	21%	20%	20%
Likviditet %	388%	171%	109%	89%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	739	458	638	732
Driftskostnad, kr / kvm	228	246	266	236
Ränta, kr / kvm	357	168	190	473
Underhållsfond, kr / kvm	175	114	87	60
Lån, kr / kvm	10 681	8 889	8 889	8 862

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 BRA  
(=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2011. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 739 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st)

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Schindler Hiss AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
Öresundskraft AB	El och fjärrvärme
SBAB	Lån

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 078 069
Årets resultat före fondförändring	356 952
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-85 698
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 167
Summa över/underskott	<hr/> -803 648

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<hr/> 0
Att balansera i ny räkning	-803 648

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<b><i>Rörelsens intäkter</i></b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 145 188	1 549 972
Bränsleavgifter		39 257	39 960
Övriga förvaltningsintäkter	2	40 342	29 463
		<u>2 224 788</u>	<u>1 619 395</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Reparationer	3	- 57 498	- 116 195
Planerat underhåll	4	- 3 167	0
Fastighetsavgift/skatt		- 63 226	- 76 646
Driftskostnader	5	- 635 802	- 686 399
Övriga kostnader	7	- 27 456	- 41 509
Avskrivning byggnad och lokaler		- 139 000	- 139 000
		<u>- 926 148</u>	<u>-1 059 749</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 298 639</b>	<b>559 646</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande poster	8	53 713	1 695
Räntekostnader och liknande poster	9	- 995 401	- 468 314
		<u>- 941 688</u>	<u>- 466 619</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>356 952</b>	<b>93 027</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>356 952</u></b>	<b><u>93 027</u></b>
<b><i>Tillägg till resultaträkningen</i></b>			
Avsättning till underhållsfond		- 85 698	- 85 698
Ianspråktagande av underhållsfond		3 167	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 82 531</u>	<u>- 85 698</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>274 421</b>	<b>7 329</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	10	30 921 160	31 060 160
Pågående arbete, tak och fasad		4 566 049	0
		<u>35 487 209</u>	<u>31 060 160</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 487 209</b>	<b>31 060 160</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avgifts- och hyresfordringar		900	0
Kundfordringar		0	46 647
Skattefordringar		7 974	23 201
Övriga fordringar	11	6 165	486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 005	31 856
		<u>37 044</u>	<u>102 190</u>
<i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>			
Likviditetsplaceringar	13	1 290 061	0
		<u>1 290 061</u>	<u>0</u>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Affärskonto hos Handelsbanken		0	626 388
Avräkning med Swedbank		333 412	0
		<u>333 412</u>	<u>626 388</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 660 517</b>	<b>728 578</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 147 726</b>	<b>31 788 738</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 236 163	4 236 163
Kapitaltillskott		3 000 000	3 000 000
Underhållsfond		486 886	318 657
		<u>7 723 049</u>	<u>7 554 820</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 992 371	- 999 700
Disposition enl årsstämmobeslut		- 85 698	0
Årets resultat		356 952	93 027
Avsättning till underhållsfond		- 85 698	- 85 698
Anspråktagande av underhållsfond		3 167	0
		<u>- 803 648</u>	<u>- 992 371</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 919 401</b>	<b>6 562 449</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	29 800 000	24 800 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		56 269	97 969
Övriga kortfristiga skulder	17	0	23 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	372 056	304 713
		<u>428 325</u>	<u>426 289</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>30 228 325</b>	<b>25 226 289</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 147 726</b>	<b>31 788 738</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		29 800 000	27 325 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

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

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

### 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 (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan
Byggnader	Rak, 0,5 % av köpeskillingen

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

**Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	1 579 213	978 779
Årsavgifter, övriga	24 757	18 300
Hyror, lokaler	476 419	495 773
Hyror, garage	64 800	57 120
	<hr/> 2 145 188	<hr/> 1 549 972

**Not 2 Övriga förvaltningsintäkter**

Övriga intäkter	11 913	29 463
Försäkringsersättningar	28 429	0
	<hr/> 40 342	<hr/> 29 463

**Not 3 Reparationer**

Bostäder	168	- 3 796
Vattenskador	0	- 2 500
Lokaler	505	0
Tvättstugor	5 560	0
Gemensamma utrymmen	13 010	16 654
Vatten/Avlopp	1 342	4 535
Elinstallationer	7 191	4 359
Hissar	27 159	46 507
Huskropp	2 563	47 525
Fönster	0	1 456
Garage och parkeringsplatser	0	466
Skadegörelse	0	991
	<hr/> 57 498	<hr/> 116 195

**Not 4 Planerat underhåll**

Material mark och gemensamma utrymmen	2 632	0
Övrigt, teknisk förvaltning	535	0
	<hr/> 3 167	<hr/> 0

2011-12-31 2010-12-31

## Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring, (gruppavtal Folksam via Riksbyggen)	19 342	28 353
Arvode förvaltning	87 451	75 310
Kabel-TV	18 119	30 328
IT-kostnader	1 121	192
Revisionsarvode, externt	9 580	9 580
Övriga förvaltningskostnader	359	1 354
Fastighetsskötsel	69 695	64 475
Trädgårdsskötsel	898	114
Städ	0	2 029
Obligatoriska besiktningar	9 606	11 814
Övriga utgifter, köpta tjänster	6 682	0
Snöröjning	587	4 239
Förbrukningsmateriel	19	4 607
Vatten	41 060	44 651
El	65 171	78 753
Uppvärmning	253 025	280 715
Sophantering	49 142	49 888
Övrigt	3 946	0
	635 802	686 399

## Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	0	10 625
Representation	0	600
Telefon och porto	474	2 496
Köpta tjänster	9 914	2 025
Konsultarvoden	8 535	20 873
Bankkostnader	2 282	3 690
Advokat och rättegångskostnader	6 250	0
Övriga externa kostnader	0	1 199
	27 456	41 509

## Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter likviditetsplacering via SBAB	52 369	1 680
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	14	0
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1 073	0
Övriga ränteintäkter, Handelsbanken	257	15
	53 713	1 695

## Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	988 779	467 319
Övriga räntekostnader	0	995
Övriga finansiella kostnader, låneupphandling	6 622	0
	995 401	468 314

2011-12-31 2010-12-31

## Not 10 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

2 454 885 2 454 885

Byggnadsinventarier

300 000 300 000

Mark

1 020 044 1 020 044

3 774 929 3 774 929

Årets anskaffningar

0

0

0

0

### Summa anskaffningsvärden

3 774 929

3 774 929

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 722 578

- 583 578

Mark

9 763 522

9 763 522

9 040 944

9 179 944

Årets avskrivning byggnader

- 139 000

- 139 000

### Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

8 901 944

9 040 944

### Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Vid årets början

18 244 287

18 244 287

### Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

18 244 287

18 244 287

### Restvärde enligt plan vid årets slut

30 921 160

31 060 160

Varav

Byggnader

20 137 594

20 276 594

Mark

10 783 566

10 783 566

### Taxeringsvärden

bostäder

23 200 000

23 200 000

lokaler

5 366 000

5 366 000

Totalt taxeringsvärde

28 566 000

28 566 000

varav byggnader

19 379 000

19 379 000

*K*

2011-12-31 2010-12-31

### Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	263	486
Redovisningskonto för moms	5902	0
	<u>6 165</u>	<u>486</u>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader	4 806	15 345
Upplupna ränteintäkter	1 073	0
Förutbetalda försäkringspremier	16 126	16 511
	<u>22 005</u>	<u>31 856</u>

### Not 13 Likviditetsplaceringar

Likviditetsplacering via SBAB	590 061	0
Likviditetsplacering via Riksbyggen	700 000	0
	<u>1 290 061</u>	<u>0</u>

### Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>7 236 163</b>	<b>318 657</b>	<b>- 992 371</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		85 698	- 85 698
Förändring av underhållsfond			- 82 531
Avsättning till underhållsfond		85 698	
Uttag ur underhållsfond		- 3 167	
Årets resultat			356 952
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 236 163</b>	<b>486 886</b>	<b>- 803 648</b>

### Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	29 800 000	24 800 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>29 800 000</b>	<b>24 800 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,22	2014-08-22	8 266 000	0	8 266 000
SBAB	3,22	2014-08-22	8 268 000	0	8 268 000
SBAB	3,22	2014-08-22	5 000 000	0	5 000 000
SBAB	3,82	2016-08-22	8 266 000	0	8 266 000
			<u>29 800 000</u>	<u>0</u>	<u>29 800 000</u>

### Not 17 Övriga kortfristiga skulder

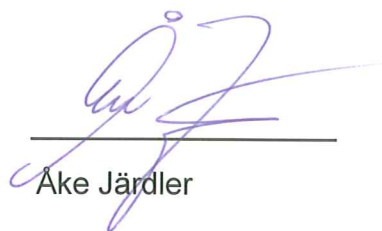
Redovisningskonto för moms	0	23 607
	<u>0</u>	<u>23 607</u>

2011-12-31    2010-12-31

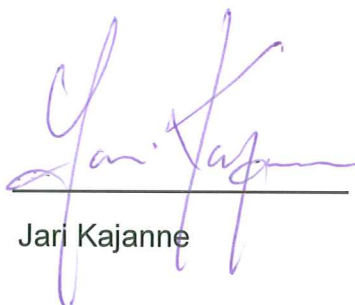
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	90 716	63 120
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	83 343	0
Upplupna elkostnader	4 954	0
Upplupna vattenavgifter	3 740	0
Upplupna värmekostnader	30 270	0
Upplupna kostnader för renhållning	4 540	0
Upplupna revisionsarvoden	10 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 905	77 736
Förutbetalda hyror och avgifter	125 588	163 857
	<hr/> 372 056	<hr/> 304 713

Helsingborg 2012-



Åke Järdler



Jari Kajanne



Josefin Tufvesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den *3 mars 2012*



Dwight Grassoff  
Revisor

Fågelsångsgatan 2 B  
25220 Helsingborg

Tel: +46(0) 705 945 845  
Mail: [dwright@grarev.se](mailto:dwright@grarev.se)

Org.nr 556206-6557  
Bankgiro: 5027-2731

Innehar F-skattesedel

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Helsingborg Kristinehall 7**

**Org.nr 769608-6037**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Helsingborg Kristinehall 7 för räkenskapsåret 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 3 mars 2012

  
Dwight Grasshoff

# 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 bostadsrättshavarnas 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.

## 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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## 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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Brf Helsingborg Kristinehall 7  
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från  
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag  
med fastighetsekonomi och finansiering,  
fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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](http://www.riksbyggen.se)