Riksbyggen

Årsredovisning

RBF HALMSTADSHUS NR 18
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 716408-2708

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7

DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 18 vid ordinarie föreningsstämma

Torsdagen den 12 november 2015 kl 18.00

Plats: Pålsbo Servicehus

Dagordning enligt stadgarna, § 22 och nedanstående uppställning.

Halmstad i oktober 2015

---

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
    a) Stadgebyte
20. Stämmans avslutande

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF HALMSTADSHUS NR 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheterna Tomten 1 och Tången 1 i Halmstads kommun. På fastigheten finns 12 byggnader med 93 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Pålsbovägen i Halmstad.

Lägenhetsfördelning:

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	18	26	34	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	44	57

Total bostadsarea:	7 267 m²
Total lokalarea:	19 m²
Årets taxeringsvärde	65 177 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 397 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.
Riksbyggens kontor i Halmstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Totalförvaltning
Schindler Hiss AB	Hisservice
Canal Digital	Kabel-TV/Bredband

Efter den senaste stämman 2014-11-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ersin Hergül	Ordförande	Stämman	2015
Per Ericsson	Sekreterare	Stämman	2016
Tommy Gustavsson	Ledamot	Stämman	2016
Jonas Carlsson	Ledamot	Stämman	2016
Marlena Mazurczak	Ledamot	Stämman	2015
Åsa Bäckman	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Iréne Lindholm		Stämman	2015
Ulrika Funck		Stämman	2015
Caroline Larsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Eva Ifwer	Revisor	Stämman
KPMG AB		Stämman
Valberedning		
Annie Hofvander		Stämman
Fatma Hergül		Stämman

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2015-07-01.
Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 743 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 557 tkr och planerat underhåll för 14 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2015 och visar på ett underhållsbehov på 15 281 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 528 tkr (210kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 160 kr/m².

Årets utförda reparationer	Belopp tkr
Vatten/avlopp	33
Hissar	56
Plåtinklädnad av takstolar på övre balkongerna	152
Fasader	122
Balkonger	86
Ventilation	12
El	11

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Fasader	14

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare mindre omfattning på planerat underhåll och lägre räntekostnader.
Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på de lägre underhållskostnaderna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 119% till 200%.

I resultatet ingår avskrivningar med 632 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 962 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Ett nytt gym har öppnats i föreningen i en före detta cykelrum.
Utomhusgrill installerad mellan gård 2 och 4 vid flaggstången. Kan disponeras av medlemmarna.
Vårstädning genfördes maj månad, med god uppslutning.
Trädgårdsgruppen genomför olika typer av skötsel bl.a. rabatter.
Målningen av fasaderna har ej godkänts av styrelsen. Det blir blåsor på fasaderna på höghusen (södersidan).
Fotboll och filmkvällar har genomförts i lokalen. Tysklandsresan tillsammans med föreningarna 16 & 17 som har blivit en tradition, genomfördes på våren med stor anslutning.
Delar av styrelsen har deltagit i Intresseföreningens olika kursverksamheter.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	5 546	5 421	5 319	5 242	5 140
Årets resultat	1 330	836	- 3 005	- 613	73
Resultat före avskrivningar	1 962	1 555	- 2 323	35	687
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	945	850	- 3 028	- 383	270
Balansomslutning	61 697	61 660	60 375	62 118	62 859
Likviditet	200%	119%	38%	35%	53%
Avgifts- och hyresbortfall	–	–	–	–	–
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	743	728	714	703	690
Underhållsfond	1 700	696	420	3 052	3 567

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 528 225
Årets resultat före fondförändring	1 329 793
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 017 380
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 998
Summa överskott	1 854 636

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 854 636

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 545 527	5 421 121
Övriga rörelseintäkter	2	942 985	950 142
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 488 512	6 371 263
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 171 262	-2 316 824
Övriga externa kostnader	4	- 844 151	- 831 188
Personalkostnader	5	- 98 387	- 46 107
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 632 254	- 718 810
Summa rörelsekostnader		-3 746 054	-3 912 929
Rörelseresultat		**2 742 458**	**2 458 334**
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	7	4 278	4 278
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 641	2 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 419 584	-1 629 572
Summa finansiella poster		-1 412 665	-1 622 545
Resultat efter finansiella poster		**1 329 793**	**835 789**
Skatter			
Årets resultat	16	**1 329 793**	**835 789**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	59 108 164	59 740 418
Summa materiella anläggningstillgångar		59 108 164	59 740 418
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	46 500	46 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 500	46 500
Summa anläggningstillgångar		**59 154 664**	**59 786 918**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	12	614	18 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63 288	85 008
Summa kortfristiga fordringar		63 902	103 645
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 700 000	–
Summa kortfristiga placeringar		1 700 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	777 952	1 769 551
Summa kassa och bank		777 952	1 769 551
Summa omsättningstillgångar		**2 541 854**	**1 873 196**
SUMMA TILLGÅNGAR		**61 696 518**	**61 660 114**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 359 007	7 359 007
Fond för yttre underhåll		1 699 773	696 391
Summa bundet eget kapital		9 058 780	8 055 398
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		524 843	692 436
Årets resultat		1 329 793	835 789
Summa fritt eget kapital		1 854 636	1 528 225
Summa eget kapital		**10 913 416**	**9 583 622**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	49 514 026	50 505 650
Summa långfristiga skulder		49 514 026	50 505 650
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	462 752	462 752
Leverantörskulder	18	42 027	83 883
Övriga skulder	19	140 748	174 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	623 549	849 478
Summa kortfristiga skulder		1 269 076	1 570 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**61 696 518**	**61 660 114**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	57 771 000	57 771 000
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 och har medfört att avskrivningssumman minskat något. Föreningen har övergått från progressiv avskrivning till linjär avskrivningsplan. En översyn av nyttjandeperioden har skett och den tidigare livslängden på 50 år är nu fastställd till 120 år.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 597 109 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2112
Standardförbättringar	Linjär	10	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-06-30	2014-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	5 397 517	5 291 696
Hyror, garage	145 910	127 625
Hyror, övriga	2 100	1 800
	5 545 527	5 421 121
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, bostäder	814 131	814 131
Kabel-tv-avgifter	117 180	117 180
Övriga intäkter	11 507	18 152
Återvunna fordringar	167	319
Inkassointäkter	–	360
	942 985	950 142
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	557 092	276 471
Underhåll	13 998	428 660
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	156 893	156 156
Försäkringspremier	49 090	49 277
Kabel- och digital-TV	117 749	128 755
Återbäring från Riksbyggen	- 18 700	- 16 700
Bevakningskostnader	65 845	66 353
Snö- och halkbekämpning	9 805	46 794
Förbrukningsmateriel	490	5 526
Vatten	160 564	161 965
El	174 968	179 592
Uppvärmning	717 835	674 666
Sophantering och återvinning	165 633	159 309
	2 171 262	2 316 824
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvode	764 312	738 568
Juridiska kostnader	–	1 125
Arvode, yrkesrevisorer	15 068	14 882
Telefon och porto	3 400	7 126
Konsultarvoden	–	1 638
Bankkostnader	180	180
Övriga externa kostnader	61 191	67 669
	844 151	831 188

	2015-06-30	2014-06-30
Not 5 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Sammanträdesarvoden	76 451	35 944
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	77 451	36 944
Sociala kostnader	20 936	9 163
	98 387	46 107
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	582 011	668 567
Om- och tillbyggnader	18 750	18 750
Anslutningsavgifter	31 493	31 493
	632 254	718 810
Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	4 278	4 278
	4 278	4 278
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	667	1 155
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 911	1 464
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	63	–
Övriga ränteintäkter	–	130
	2 641	2 749
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader för fastighetslån	1 419 584	1 629 572
	1 419 584	1 629 572

	2015-06-30	2014-06-30
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	84 282 050	84 282 050
Mark	2 118 400	2 118 400
Anslutningsavgifter	629 867	629 867
Standardförbättringar	187 500	187 500
Summa anskaffningsvärden	87 217 817	87 217 817
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 311 934	-7 643 367
Anslutningsavgifter	- 157 465	- 125 972
Standardförbättringar	- 75 000	- 56 250
	-8 544 399	-7 825 589
Årets avskrivning byggnader	- 582 011	- 668 567
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 31 493	- 31 493
Årets avskrivning standardförbättringar	- 18 750	- 18 750
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 176 653	-8 544 399
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-18 933 000	-18 933 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-18 933 000	-18 933 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 108 164	59 740 418
Varav		
Byggnader	56 455 105	57 037 116
Mark	2 118 400	2 118 400
Anslutningsavgifter	440 909	472 402
Standardförbättringar	93 750	112 500
Taxeringsvärden		
bostäder	64 034 000	64 254 000
lokaler	1 143 000	1 143 000
Totalt taxeringsvärde	65 177 000	65 397 000
Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag		
93 andelar à 500 kr i Intresseföreningen Halland	46 500	46 500
	46 500	46 500
Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	614	14 157
Andra kortfristiga fordringar	–	4 480
	614	18 637
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	27 370	49 090
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 918	30 918
Fordran hyra styrelserum	5 000	5 000
	63 288	85 008

	2015-06-30	2014-06-30

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 700 000	–
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	1 700 000	0,45	2015-07-11	
				1 700 000	–

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Förvaltningskonto i Swedbank	772 952	1 764 551
	777 952	1 769 551

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	7 359 007	696 391	692 436	835 789
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut					835 789	- 835 789
Reservering underhållsfond				1 017 380	-1 017 380	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 13 998	13 998	
Årets resultat						1 329 793
Vid årets slut	–	–	7 359 007	1 699 773	524 843	1 329 793

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 329 793 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	49 976 778	50 968 402
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 462 752	- 462 752
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	49 514 026	50 505 650

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN	1,50%	rörligt	1 164 000		654 000	510 000
STADSHYPOTEK	1,06%	2016-03-01	8 953 750		95 000	8 858 750
STADSHYPOTEK	1,37%	2015-08-06	1 500 000			1 500 000
STADSHYPOTEK	2,89%	2015-09-30	10 038 140			10 038 140
STADSHYPOTEK	2,93%	2017-04-30	11 790 000		56 000	11 734 000
STADSHYPOTEK	3,56%	2017-09-30	8 597 512		86 624	8 510 888
STADSHYPOTEK AB	3,36%	2015-09-01	8 925 000		100 000	8 825 000
			50 968 402		**991 624**	**49 976 778**

	2015-06-30	2014-06-30

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 462 752 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	42 027	83 883
	42 027	83 883

Not 19 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	138 686	173 103
Skuld för moms	2 063	1 625
	140 748	174 728

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 013	82 278
Upplupna elkostnader	12 306	15 407
Upplupna vattenavgifter	6 722	40 710
Upplupna värmekostnader	21 491	88 714
Upplupna kostnader för renhållning	14 090	13 530
Upplupna revisionsarvoden	16 109	15 854
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	506
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 630	48 837
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	538 188	543 642
	623 549	849 478

Halmstad 2015-09- 22

Ersin Hergül

Per Ericsson

Tommy Gustavsson

Jonas Carlsson

Marlena Mazurczak

Åsa Bäckman

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/9-15

Eva Ifwer
Revisor

KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 18, org. nr 716408-2708

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 18 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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 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 Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 18s finansiella ställning per den 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 18 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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.

Halmstad den 30 september 2015

KPMG AB

Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor

Eva Ifwer

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.

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.

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.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.