

---

# Årsredovisning

---

**RBF HALMSTADSHUS NR  
16  
1/7 2015 - 30/6 2016  
Org nr 716408-2682**

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



# KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 16 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

**Måndagen den 14 november kl 19.00**

Plats: Pålsbo Servicehus

Dagordning enligt stadgarna, § 22 och nedanstående uppställning.

Halmstad i oktober 2016

---

## DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordförande 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 revisorsuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
  - a) Stadgebyte
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

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

ORN

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HALMSTADSHUS  
NR 16 får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2015-07-01 - 2016-06-30

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 Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Taggen 1, Tassen 2 och Tröskan 1 i Halmstads kommun. På fastigheten finns 29 byggnader med 78 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1988-1990. Fastighetens adress är jämna nummer på Hagalundsvägen 2-37 i Halmstad.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
–	18	22	35	3	–

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
–	64	32

Total bostadsarea: 7 070 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 40 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 67 618 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 61 923 000 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.

28N

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Totalavtal
HEM	Fjärrvärme, el, vatten och renhållning
Luleå Energi	El rörlig del
Canal Digital AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-11-16 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Susanne Dangardt	Ordförande	Stämman	2017
Ann-Britt Pettersson	Ledamot	Stämman	2016
Siw Källqvist	Ledamot	Stämman	2016
Staffan Bengtsson	Ledamot	Stämman	2017
Åsa Bäckman	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Gunn Lindell		Stämman	2016
Morgan Karlsson		Stämman	2017
Caroline Larsson		Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Anders Grenholm	Revisor	Stämman
KPMG		Stämman

**Valberedning**

Maths Blomkvist	Stämman
-----------------	---------

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2015-07-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 696 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 601 tkr och planerat underhåll för 1 068 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast 2016 och visar på ett underhållsbehov på 12 426 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 242 tkr (176 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 161 kr/m<sup>2</sup>.

JBN

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda reparationer</b>	<b>Belopp tkr</b>
Planteringsytor	146
Värme	60
El	50

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Tak	193
Fasader	319
Garage och p-platser	556

**Årets resultat** är bättre än föregående år tack vare mindre omfattning på planerat underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 140% till 196%.

I resultatet ingår avskrivningar med 635 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 091 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning*	5 948	5 859	5 765	5 566	5 581
Resultat efter finansiella poster	456	- 1 856	- 914	- 1 574	- 194
Årets resultat	456	- 1 856	- 914	- 1 574	- 194
Resultat exklusive avskrivningar	1 091	- 1 221	- 307	- 1 015	322
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 47	- 3 262	- 947	- 1 569	387
Balansomslutning	64 870	64 399	66 384	67 915	70 090
Soliditet	15%	14%	16%	17%	19%
Likviditet	177%	140%	229%	283%	327%

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 676 400
Årets resultat före fondförändring	456 054
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 137 520
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 068 003</u>
Summa överskott	2 062 937

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 062 937

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

JBN

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 947 585	5 858 858
Övriga rörelseintäkter	2	132 603	103 654
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>6 080 188</b>	<b>5 962 512</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-3 227 817	-5 180 615
Övriga externa kostnader	4	- 562 880	- 548 837
Personalkostnader	5	- 139 619	- 97 819
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 634 945	- 634 945
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 565 261</b>	<b>-6 462 216</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 514 927</b>	<b>- 499 703</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andra långfr. värdepappersinnehav	7	148 764	141 588
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	291	4 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 207 928	-1 502 918
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 058 873</b>	<b>-1 356 491</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>456 054</b>	<b>-1 856 195</b>
<b>Årets resultat</b>	15	<b>456 054</b>	<b>-1 856 195</b>

J8N



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	60 399 294	61 034 239
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>60 399 294</u>	<u>61 034 239</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 617 000	1 539 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>1 617 000</u>	<u>1 539 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 016 294</b>	<b>62 573 239</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	12	31 481	31 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	50 416	57 301
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>81 897</u>	<u>89 095</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	2 771 389	1 736 479
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 771 389</u>	<u>1 736 479</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 853 286</b>	<b>1 825 574</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 869 580</b>	<b>64 398 813</b>

JBN

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 322 995	6 322 995
Underhållsfond		1 069 517	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>7 392 512</u>	<u>6 322 995</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 606 883	4 532 596
Årets resultat		456 054	-1 856 195
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>2 062 937</u>	<u>2 676 400</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>9 455 450</b></u>	<u><b>8 999 396</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	53 798 110	54 098 110
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>53 798 110</u>	<u>54 098 110</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	457 786	457 786
Leverantörsskulder	17	82 391	46 870
Övriga skulder	18	56 362	86 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 019 481	710 096
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 616 020</u>	<u>1 301 307</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>64 869 580</b></u>	<u><b>64 398 813</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		62 521 000	62 521 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>62 521 000</u>	<u>62 521 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

332

---

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## 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 33 122 520 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.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

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

JBN

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2110
Standardförbättringar	Linjär	20	2028

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30      2015-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 914 140	4 865 563
Hyror, garage	230 400	190 250
Bränsleavgifter, bostäder	725 711	725 711
Vattenavgifter	77 334	77 334
	<u>5 947 585</u>	<u>5 858 858</u>

*I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	100 152	100 152
Övriga intäkter	360	3 502
Försäkringsersättningar	32 091	–
	<u>132 603</u>	<u>103 654</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	601 334	481 810
Underhåll	1 068 003	3 203 633
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	355 541	353 317
Försäkringspremier	45 626	40 917
Kabel- och digital-TV	83 235	91 778
Återbäring från Riksbyggen	- 12 200	- 12 300
Städning gemensamma utrymmen	3 619	–
Bevakningskostnader	9 654	10 141
Snö- och halkbekämpning	50 786	8 785
Förbrukningsmateriel	16 587	12 256
Vatten	114 035	114 628
El	73 296	77 745
Uppvärmning	629 666	627 610
Sophantering och återvinning	188 635	170 295
	<u>3 227 817</u>	<u>5 180 615</u>

JBN

2016-06-30      2015-06-30

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	492 039	480 844
Hyra lokal Halmstadshus nr 18	3 125	3 125
Arvode, yrkesrevisor	13 875	13 880
Telefon och porto	1 713	2 495
Konsultarvoden	–	3 624
Bankkostnader	860	540
Övriga externa kostnader	51 268	44 329
	<u>562 880</u>	<u>548 837</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Sammanträdesarvoden	114 308	80 784
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>115 308</u>	<u>81 784</u>
Sociala kostnader	24 311	16 035
	<u>139 619</u>	<u>97 819</u>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	605 852	605 852
Anslutningsavgifter	29 093	29 093
	<u>634 945</u>	<u>634 945</u>

**Not 7 Resultat från andra långfr. värdepappersinnehav**

Utdelning andelar	148 764	141 588
	<u>148 764</u>	<u>141 588</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	607
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	267	4 198
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	34
	<u>291</u>	<u>4 839</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	1 207 928	1 502 918
	<u>1 207 928</u>	<u>1 502 918</u>

JBN

2016-06-30      2015-06-30

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	67 350 995	67 350 995
Mark	3 100 000	3 100 000
Anslutningsavgifter	563 693	563 693
Summa anskaffningsvärden	71 014 688	71 014 688
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 294 953	-5 689 101
Anslutningsavgifter	- 185 496	- 156 403
	-6 480 449	-5 845 504
Årets avskrivning byggnader	- 605 852	- 605 852
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 29 093	- 29 093
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 115 394	-6 480 449
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar		
	-3 500 000	-3 500 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-3 500 000	-3 500 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 399 294	61 034 239
Varav		
Byggnader	56 950 190	57 556 042
Mark	3 100 000	3 100 000
Anslutningsavgifter	349 104	378 197
Taxeringsvärden		
bostäder	66 965 000	61 319 000
lokaler	653 000	604 000
Totalt taxeringsvärde	67 618 000	61 923 000

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

3 234 andelar i Intresseföreningen (föreg. år 3 078 st)	1 617 000	1 539 000
	1 617 000	1 539 000

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattefordringar	10 980	11 433
Skattekonto	20 501	20 361
	31 481	31 794

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	22 814	22 814
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 665	34 487
Övrigt	1 937	-
	50 416	57 301

JBN

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa		3 218	3 218
Förvaltningskonto i Swedbank		2 768 171	1 733 261
		<u>2 771 389</u>	<u>1 736 479</u>

**Not 15 Eget kapital**

		Bundet	Bundet	Fritt	Fritt	
		Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets början	–	–	6 322 995	0	4 532 596	-1 856 195
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 856 195	1 856 195
Reservering underhållsfond			1 137 520	-1 137 520		
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 068 003	1 068 003		
Årets resultat						456 054
Vid årets slut	–	–	6 322 995	1 069 517	1 606 883	456 054

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 456 054 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.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 386 537 kr.

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 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån		54 255 896	54 555 896
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 300 000	- 457 786
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		<u>53 955 896</u>	<u>54 098 110</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,93%	2018-06-11	8 000 000			8 000 000
SBAB BANK AB	1,38%	2019-09-18	6 000 000			6 000 000
SBAB BANK AB	2,99%	2016-12-01	12 071 900		100 000	11 971 900
STADSHYPOTEK	1,52%	2020-06-01	11 819 900		200 000	11 619 900
SWEDBANK	2,60%	2018-02-23	8 664 096			8 664 096
SWEDBANK	2,86%	2017-09-25	8 000 000			8 000 000
			<u>54 555 896</u>		<u>300 000</u>	<u>54 255 896</u>

JBN

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 457 786 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 831 144 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 51 966 966 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 17 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	82 391	46 870
	<u>82 391</u>	<u>46 870</u>

#### Not 18 Övriga skulder

Avräkning lån	56 362	56 362
Övrig skuld till medlemmar (felinbetalda avier)	–	30 193
	<u>56 362</u>	<u>86 555</u>

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

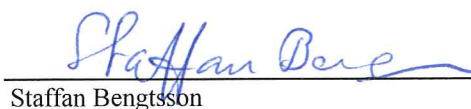
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	476 414	452 980
Upplupna räntekostnader	72 455	58 061
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	262 325	751
Upplupna elkostnader	8 511	8 847
Upplupna vattenavgifter	17 132	28 263
Upplupna värmekostnader	85 260	97 687
Upplupna kostnader för renhållning	14 428	13 798
Upplupna revisionsarvodena	14 898	14 898
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 058	34 811
	<u>1 019 481</u>	<u>710 096</u>

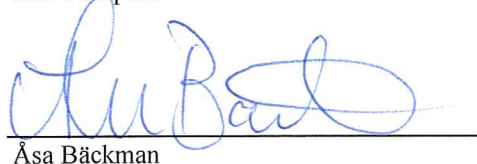
Halmstad 2016-09- 28

  
Susanne Dangardt

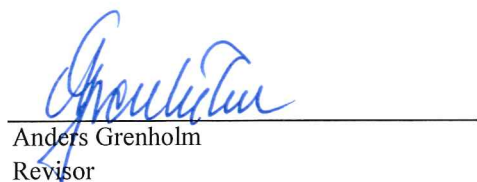
  
Gunn Lindell, ersätter Ann-Britt Pettersson

  
Siw Källqvist

  
Staffan Bengtsson

  
Åsa Bäckman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-09-29

  
Anders Grenholm  
Revisor

  
Jesper Bengtsson  
KPMG AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 16, org. nr 716408-2682

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 16 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

#### 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 auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 16s finansiella ställning per den 30 juni 2016 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 16 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

#### 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 ersättningskyldig 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 29 september 2016

KPMG AB

  
Jesper Bengtsson  
Auktoriserad revisor

  
Anders Grenholm

---

# 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 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 skuldtynad 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.

### **Årsredovisning**

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