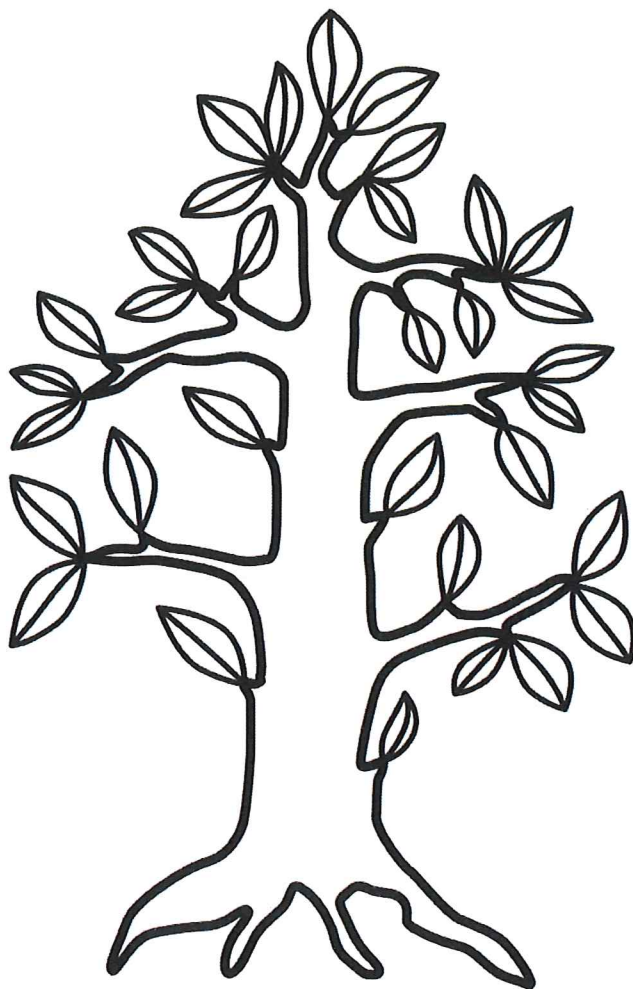

Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

RBF Halmstadshus nr 18
Org nr: 716408-2708



DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 18 vid ordinarie föreningsstämma

Torsdagen den 7 december 2017 kl 18.30

Plats: Pålsbo Servicehus

Dagordning enligt stadgarna, § 22 och nedanstående uppställning.

Halmstad i november 2017

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 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 b) Styrelsens proposition
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Halmstadshus nr 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registerades 1987-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-05.

Årets resultat är bättre/lägre än föregående år p.g.a omsatta lån och mindre omfattning på reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år, främst beroende på minskade kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 632 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 614 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

I rubrikerna till samtliga noter i årsredovisningen står det år 2016 respektive 2015. Notkolumnen 2016 avser perioden 2016-07-01-2017-06-30 och notkolumnen 2015 avser perioden 2015-07-01-2016-06-30.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tomten 1 och Tången 1 i Halmstads Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 93 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Pålsbovägen i Halmstad. Årets taxeringsvärde är 82 483 tkr. Föreg. års taxeringsvärde var 82 483 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
14	18	26	34	1	0	93
Antal hyresrätter: 0		Antal lokaler: 1		Antal garage: 44		Antal P-platser: 57

Total tomtarea:	0 m ²
Total bostadsarea:	7 267 m ²
Varav hyresrätter:	0 m ²
Total lokalarea:	19m ²

Riksbyggen 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.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 277 tkr och planerat underhåll för 90 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 708 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 270 tkr (175 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 188 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	5
Huskropp fasader	85

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ersin Hergül	Ordförande		2017
Per Ericsson	Sekreterare		2018
Tommy Gustavsson	Ledamot		2018
Iréne Lindholm	Ledamot		2017
Jonas Carlsson	Ledamot		2018
Åsa Bäckman	Ledamot Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Eriksson		2017
Hanna Dembrant		2017
Caroline Larsson		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Ewa Ifwer	Föreningsrevisor	
Britt-Marie Mallander	Godkänd revisor KPMG	

Revisorssuppleanter	Kommentar
Ej utsedd	

Valberedning	Kommentar
Fatma Hergül och Stefan Larsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga exceptionella händelser inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 1 %.

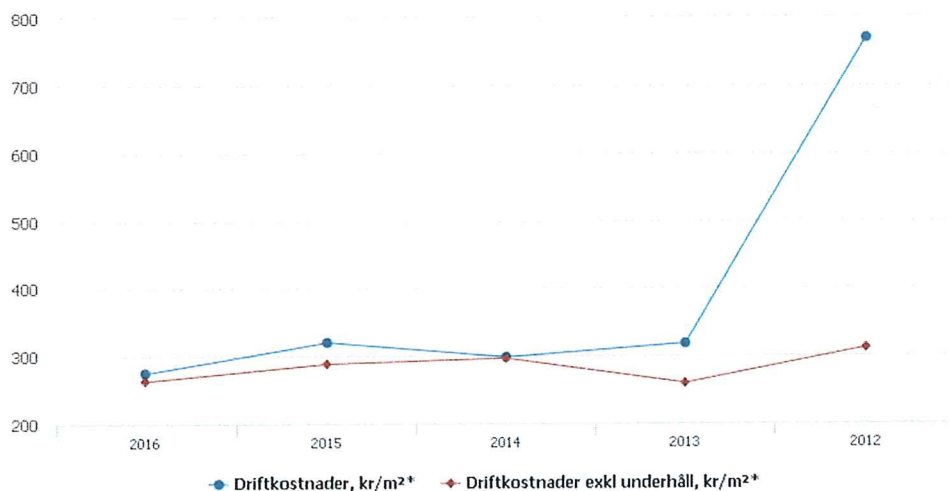
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 765 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	6 526	6 467	6 360	6 235	6 064
Resultat efter finansiella poster*	1 981	1 553	1 330	836	-3 005
Soliditet %*	22	20	19	16	14
Driftkostnader, kr/m²*	275	320	298	318	769
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	263	288	296	259	311

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 359 007	0	0	2 631 866	922 543	1 552 869
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 552 869	-1 552 869
Reservering underhållsfond				1 362 563	-1 362 563	
Ianspråktagande av underhållsfond				-90 357	90 357	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						1 981 431
Vid årets slut	7 359 007	0	0	3 904 072	1 203 206	1 981 431

Resultatdisposition

Balanserat resultat	2 475 411
Årets resultat	1 981 431
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 362 563
Årets ianspråktagande av underhållsfond	90 357
Summa	3 184 636

Att balansera i ny räkning

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 526 727	6 466 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 784	127 284
Summa rörelseintäkter		6 646 511	6 594 132
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 034 920	-2 330 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-915 405	-894 543
Personalkostnader	Not 6	-112 275	-96 443
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-632 254	-632 254
Summa rörelsekostnader		-3 694 854	-3 954 045
RÖRELSERESULTAT		2 951 657	2 640 087
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	12 834
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 771	1 137
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-991 996	-1 101 189
Summa finansiella poster		-970 225	-1 087 218
Resultat efter finansiella poster		1 981 431	1 552 869
Resultat före skatt		1 981 431	1 552 869
Årets resultat		1 981 431	1 552 869

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	57 843 656	58 475 910
Summa materiella anläggningstillgångar		57 843 656	58 475 910
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	139 500	139 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		139 500	139 500
Summa anläggningstillgångar		57 983 156	58 615 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	7 616	0
Övriga fordringar	Not 14	5 141	659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	266 938	64 538
Summa kortfristiga fordringar		279 695	65 197
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 260 286	4 248 460
Summa kassa och bank		6 260 286	4 248 460
Summa omsättningstillgångar		6 539 981	4 313 657
SUMMA TILLGÅNGAR		64 523 137	62 929 067

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 359 007	7 359 007	
Fond för yttre underhåll	3 904 072	2 631 866	
Summa bundet eget kapital	11 263 079	9 990 873	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 203 205	922 543	
Årets resultat	1 981 431	1 552 869	
Summa fritt eget kapital	3 184 636	2 475 411	
Summa eget kapital	14 447 715	12 466 284	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	48 544 778	49 022 402
Summa långfristiga skulder		48 544 778	49 022 402
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 18	221 291	178 497
Skatteskulder	Not 19	14 317	9 313
Övriga skulder	Not 20	95 424	111 589
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	462 752	462 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	736 859	678 230
Summa kortfristiga skulder		1 530 643	1 440 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 523 137	62 929 067

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2112
Standardförbättringar	Linjär	10-20	2020-2029

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	5 560 386	5 505 417
Hyror, garage	142 600	144 900
Hyror, övriga	9 600	2 400
Bränsleavgifter, bostäder	814 141	814 131
Summa Nettoomsättning	6 526 727	6 466 848

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Kabel-tv-avgifter	117 180	117 180
Fakturerade kostnader	180	180
Återvunna fordringar	1 525	611
Övriga rörelseintäkter	899	9 313
Summa Övriga rörelseintäkter	119 784	127 284

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Underhåll	-90 357	-230 627
Reparationer	-276 732	-412 468
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-165 908	-163 566
Försäkringspremier	-57 887	-54 935
Kabel- och digital-TV	-126 057	-106 670
Återbäring från Riksbyggen	15 800	13 600
Obligatoriska besiktningar	-4 388	-30 180
Bevakningskostnader	-66 480	-65 064
Snö- och halkbekämpning	-25 363	-52 017
Förbrukningsinventarier och programvara"	-9 445	-1 413
Vatten	-156 332	-147 293
Fastighetsel	-171 759	-168 050
Uppvärmning	-725 184	-732 919
Sophantering och återvinning	-174 829	-179 204
Summa Driftkostnader	-2 034 920	-2 330 806

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förvaltningsarvode administration	-805 149	-779 415
IT-kostnader	-36 258	-1 313
Arvode, yrkesrevisorer	-15 694	-15 318
Kreditupplysningar	-225	-225
Telefon och porto	-8 054	-6 214
Konsultarvoden	-1 500	-7 125
Bankkostnader	0	-45
Övriga externa kostnader	-48 526	-84 888
Summa Övriga externa kostnader	-915 405	-894 543

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Sammanträdesarvoden	-90 175	-73 955
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-210	
Summa Personalkostnader	-90 385	-75 955
Sociala kostnader	-21 890	-20 488
	-112 275	-96 443

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivning Byggnader	-582 011	-582 011
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-18 750	-18 750
Avskrivning Anslutningsavgifter	-31 493	-31 493
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-632 254	-632 254

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016	2015
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	0	12 834
Summa Resultat från andelar i koncernföretag	0	12 834

Årets utdelning på andelar återfinns under not 9.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016	2015
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 834	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 136
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	1
Övriga ränteintäkter	8 922	0
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 771	1 137

Årets utdelning andelar.

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016	2015
Räntekostnader för fastighetslån	-991 996	-1 101 189
Övriga räntekostnader	0	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-991 996	-1 101 189

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2016	2015
Vid årets början		
Byggnader	84 282 050	84 282 050
Mark	2 118 400	2 118 400
Tillkommande utgifter	187 500	187 500
Anslutningsavgifter	629 867	629 867
Summa	87 217 817	87 217 817

Summa anskaffningsvärden	87 217 817	87 217 817
--------------------------	------------	------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 475 956	-8 893 945
Anslutningsavgifter	-220 451	-188 958
Tillkommande utgifter	-112 500	-93 750
Summa	- 9 808 907	- 9 176 653

Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-582 011	-582 011
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-31 493	-31 493
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-18 750	-18 750
Summa	- 632 254	- 632 254
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 10 441 161	- 9 808 907

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	-18 933 000	-18 933 000
Summa	- 18 933 000	- 18 933 000

Restvärde enligt plan vid årets slut	57 843 656	58 475 910
--------------------------------------	------------	------------

Varav		
Byggnader	55 291 083	55 873 094
Mark	2 118 400	2 118 400
Anslutningsavgifter	377 923	409 416
Tillkommande utgifter	56 250	75 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2016	2015
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-139 500	-139 500
Summa Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	-139 500	-139 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2016	2015
Avgifts- och hyresfordringar	7 616	0
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 616	0

Not 14 Övriga fordringar

	2016	2015
Skattekonto	5 141	659
Summa Övriga fordringar	5 141	659

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Upplupna hyresintäkter	0	6 250
Förutbetalda försäkringspremier	30 322	27 370
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 918	30 918
Förutbetalt förvaltningsarvode	205 698	0
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	266 938	64 538

Not 16 Kassa och bank

	2016	2015
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	2 808 922	2 800 000
Transaktionskonto	3 446 364	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 443 460
Summa Kassa och bank	6 260 286	4 248 460

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Inteckningslån	49 007 530	49 485 154
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-462 752	-462 752
Långfristig skuld vid årets slut	48 544 778	49 022 402

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2017-09-01	8 763 750,00	0,00	95 000,00	8 668 750,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2020-09-30	10 038 140,00	0,00	0,00	10 038 140,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2017-08-09	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2018-04-30	11 678 000,00	0,00	42 000,00	11 636 000,00
STADSHYPOTEK	3,56%	2017-09-30	8 424 264,00	0,00	86 624,00	8 337 640,00
HANDELSBANKEN	1,30%	2018-12-31	356 000,00	0,00	154 000,00	202 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2017-09-01	8 725 000,00	0,00	100 000,00	8 625 000,00
Summa			49 485 154,00	0,00	477 624,00	49 007 530,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 462 752 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 465 000 kr årligen

Not 18 Leverantörsskulder

	2016	2015
Leverantörsskulder	221 291	178 497
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	0
Summa Leverantörsskulder	221 291	178 497

Not 19 Skatteskulder

	2016	2015
Skatteskulder	14 317	9 313
Summa Skatteskulder	14 317	9 313

Not 20 Övriga skulder

	2016	2015
Medlemmarnas reparationsfonder	93 764	111 589
Skuld sociala avgifter och skatter	1 301	0
Avräkning hyror och avgifter	360	0
Summa Övriga skulder	95 424	111 589

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	462 752	462 752
Summa Övriga skulder till kreditinstitut	462 752	462 752

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Upplupna räntekostnader	33 127	20 104
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 254	3 476
Upplupna elkostnader	13 931	11 697
Upplupna vattenavgifter	14 679	15 247
Upplupna värmekostnader	29 855	15 693
Upplupna kostnader för renhållning	27 054	14 430
Upplupna revisionsarvoden	16 683	16 364
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	31 456
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	565 276	549 763
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	736 859	678 230

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	57 771 000	57 771 000
Eventualförpliktelser		
Företagssinteckning	inga	inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Styrelsens underskrifter

Halmstad 2017-10-05

Ort och datum



Ersin Hergül



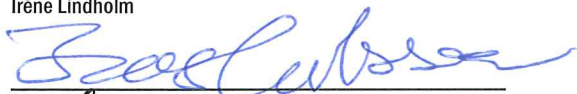
Per Ericsson



Tommy Gustavsson



Iréne Lindholm



Jonas Carlsson



Åsa Bäckman



Eva Ifwer Föreningsvald revisor

 2017-10-16

Britt Marie Mallander Godkänd revisor KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Halmstadshus nr 18 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som godkänd revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den godkände revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Halmstadshus nr 18 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som godkänd revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad 2017-10-16

KPMG AB



Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor



Ewa Ifwer
Förtroendevald revisor

RBF Halmstadshus nr 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Halmstadshus nr 18 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Att bo i BRF

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 av 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 styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. 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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.