

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Halmstadshus nr 3
Org nr: 749200-2279



K A L L E L S E

Medlemmarna i Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 3 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Måndagen den 10 december 2018 kl 17.00

Plats: Mangelrummet, Hemmansvägen 1

Dagordning enligt stadgarna, § 59

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som jämte stämmoordföranden ska 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 och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Halmstadshus nr 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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 registrerades 1958-08-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-11.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 134 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 381 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt på fastigheten Höghuset 2 i Halmstad kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1961. Adressen är Hemmansvägen 1 i Halmstad.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Halmstad kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2019-12-31 med en årlig avgäld på 54 444 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	14	14	0	0	0	28

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	4	18	0

Total tomtarea 4 616 m²

Total bostadsarea 1 983 m²

Total lokalarea 999 m²

gh

Årets taxeringsvärde	21 870 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 870 000 kr

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 reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 297 tkr och planerat underhåll för 6 661 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 071 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 507 tkr (170 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 400 tkr (134 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom avgifterna bakåt i tiden varit för låga.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Ove Johansson	Ordförande	Utsedd av stämman	2018
Ann-Christin Nilsson	Vice ordförande	Utsedd av stämman	2018
Emelie Östergren	Sekreterare	Utsedd av stämman	2019
Edita Karanana	Ledamot	Utsedd av stämman	2019
Mirza Pehlivanovic	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Irsa Hutric	Utsedd av stämman	2019
Niclas Gunnarsson	Utsedd av stämman	2018
Enis Bektas	Utsedd av stämman	2019
Madeleine Carlborg	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Arne Krantz	Föreningsrevisor	Utsedd av stämman
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	Utsedd av stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Simsek Seydi	Utsedd av stämman

Valberedning	Utsedd av
Styrelsen	Utsedd av stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 person.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-07-01 då den höjdes med 13 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 496 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 720	1 582	1 522	1 493	1 465
Resultat efter finansiella poster	-6 515	-15	-339	167	182
Resultat exklusive avskrivningar	-6 381	119	-207	299	313
Avsättning till underhållsfond					
kr/m ²	134	134	134	144	134
Soliditet %	-104	93	93	92	95
Driftkostnader, kr/m ²	2 582	396	502	310	329
Driftkostnader exkl underhåll,					
kr/m ²	1 451	317	289	286	0
Ränta, kr/m ²	46	0	0	0	0

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

gh

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	116 080	0	0	3 370 624	-179 140	-15 408
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-15 408	15 408
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 370 624	3 370 624	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-6 515 231
Vid årets slut	116 080	0	0	400 000	2 776 076	6 515 231

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-194 548
Årets resultat	-6 515 231
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 370 624
Summa	-3 739 154

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 3 739 154**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 720 068	1 581 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 936	63 741
Summa rörelseintäkter		1 799 004	1 645 490
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 698 693	-1 181 657
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 150	-257 673
Personalkostnader	Not 6	-86 391	-92 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 274	-134 273
Summa rörelsekostnader		-8 182 508	-1 666 274
Rörelseresultat		-6 383 504	-20 784
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 344	1 288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 684	4 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 755	0
Summa finansiella poster		-131 727	5 376
Resultat efter finansiella poster		-6 515 231	-15 408
Årets resultat		-6 515 231	-15 408

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 541 618	1 675 892
Summa materiella anläggningstillgångar		1 541 618	1 675 892
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	14 000	14 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 000	14 000
Summa anläggningstillgångar		1 555 618	1 689 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	13 036	13 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	56 289	24 325
Summa kortfristiga fordringar		69 325	37 949
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 475 390	1 828 568
Summa kassa och bank		1 475 390	1 828 568
Summa omsättningstillgångar		1 544 715	1 866 517
Summa Tillgångar		3 100 333	3 556 409

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	116 080	116 080	
Fond för yttre underhåll	400 000	3 370 624	
Summa bundet eget kapital	516 080	3 486 704	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 776 077	-179 140	
Årets resultat	-6 515 231	-15 408	
Summa fritt eget kapital	-3 739 154	-194 548	
Summa eget kapital	-3 223 074	3 292 157	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 900 000	0
Summa långfristiga skulder		5 900 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	100 000	0
Leverantörsskulder		37 790	2 660
Övriga skulder	Not 17	68 161	64 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	217 455	197 112
Summa kortfristiga skulder		423 407	264 252
Summa Eget kapital och Skulder		3 100 333	3 556 409

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40
Standardförbättring balkongpartier	Linjär	20
Standardförbättring relining	Linjär	15
Standardförbättring sophus	Linjär	20
Standardförbättring hiss	Linjär	30
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 073 268	949 754
Årsavgifter, lokaler	117 264	103 769
Hyror, lokaler	234 986	229 683
Hyror, garage	21 594	21 600
Hyror, övriga	1 200	1 800
Bränsleavgifter, bostäder	271 756	275 142
Summa nettoomsättning	1 720 068	1 581 749

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 258	1 120
Fakturerade kostnader (Inkasso)	180	180
Övriga sidointäkter	76 498	62 441
Summa övriga rörelseintäkter	78 936	63 741

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-6 660 969	-235 216
Reparationer	-297 210	-265 693
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 136	-61 520
Tomträttsavgäld	-55 444	-55 444
Försäkringspremier	-20 707	-19 502
Återbäring från Riksbyggen	4 125	5 900
Serviceavtal	-4 960	-2 463
Obligatoriska besiktningar	-18 601	0
Snö- och halkbekämpning	-27 932	-8 500
Förbrukningsinventarier	-585	-20 484
Vatten	-42 497	-39 425
Fastighetsel	-36 493	-38 763
Uppvärmning	-288 488	-256 200
Sophantering och återvinning	-58 296	-57 884
Förvaltningsarvode drift	-128 500	-126 463
Summa driftkostnader	-7 698 693	-1 181 657

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-139 889	-135 694
IT-kostnader	-70 196	-70 378
Arvode, yrkesrevisor	-14 760	-14 730
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 426	0
Bankkostnader	-1 850	0
Övriga externa kostnader	-31 029	-36 872
Summa övriga externa kostnader	-263 150	-257 673

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-30 726	-32 407
Styrelsearvoden	-20 000	-12 800
Sammanträdesarvoden	-17 550	-21 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	-469	-189
Pensionskostnader	-1 492	-249
Övriga personalkostnader	0	-2 774
Sociala kostnader	-15 154	-22 102
Summa personalkostnader	-86 391	-92 671

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	0	-40 102
Avskrivning Markanläggningar	-2 499	-2 499
Avskrivningar Standardförbättringar	-131 775	-91 672
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-134 274	-134 273

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos andra företag	1 344	1 288
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 344	1 288

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	112
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	195	0
Övriga ränteintäkter	4 489	3 976
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 684	4 088

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 244 856	3 244 856
Omklassificering Byggnader	- 1 203 064	0
Summa Byggnader	2 041 792	3 244 856
Standardförbättringar	2 888 783	2 888 783
Omklassificering Standardförbättringar	1 203 064	0
Summa Standardförbättringar	4 091 847	2 888 783
Markanläggning	49 988	49 988
	6 183 627	6 183 627

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

6 183 627 6 183 627

Under året har en del standardförbättringar omklassificerats från byggnader för att bättre spegla verkligheten.

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 242 302	-2 202 200
Omklassificering Byggnader	200 510	0
Summa Byggnader	2 041 792	-2 202 200
Standardförbättringar	-2 262 934	-2 171 262
Omklassificering Standardförbättringar	-200 510	0
Summa Standardförbättringar	-2 463 444	-2 171 262
Markanläggningar	-2 499	0
	- 4 507 735	- 4 373 462

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	-40 102
Årets avskrivning standardförbättringar	-131 775	-91 672
Årets avskrivning markanläggningar	-2 499	-2 499
	- 134 274	- 134 273

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 4 642 009 - 4 507 735

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 541 618 1 675 892

Varav

Byggnader	0	1 002 554
Standardförbättringar	1 496 628	625 849
Markanläggningar	44 990	47 489

Taxeringsvärden

2018-06-30 2017-06-30

Total bostad	19 400 000	19 400 000
Total lokal	2 470 000	2 470 000
Totalt taxeringsvärde	21 870 000	21 870 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
28 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	14 000	14 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	14 000	14 000

Not 12 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	300	8 824
Skattekonto	11 392	4 800
Andra kortfristiga fordringar	1 344	0
Summa övriga fordringar	13 036	13 624

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 463	2 977
Förutbetalda försäkringspremier	10 457	10 250
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 647	11 098
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 722	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 289	24 325

Not 14 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Sparkonto SBAB	507 003	1 500 999
Transaktionskonto Swedbank	967 387	326 569
Summa kassa och bank	1 475 390	1 828 568

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30 2017-06-30

Inteckningslån	6 000 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 900 000	0

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95 %	2018-07-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,99 %	2020-04-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2022-04-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Summa			0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 100 000 kr årligen.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30 2017-06-30

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	100 000	0
Summa övriga skulder till kreditinstitut	100 000	0

Not 17 Övriga skulder

2018-06-30 2017-06-30

Mottagna depositioner	55 500	55 500
Skuld för moms	0	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 396	5 383
Avräkning hyror och avgifter	720	240
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 358	3 358
Clearing	7 188	0
Summa övriga skulder	68 162	61 123

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2018-06-30 2017-06-30

Upplupna löner	5 146	5 045
Upplupna räntekostnader	10 567	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 222	35 111
Upplupna elkostnader	5 580	5 724
Upplupna vattenavgifter	4 770	3 671
Upplupna värmekostnader	17 400	20 030
Upplupna kostnader för renhållning	5 000	9 735
Upplupna revisionsarvoden	14 790	14 530
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 980	103 266
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217 455	200 470

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2018-06-30

6 000 000

2017-06-30

1 746 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

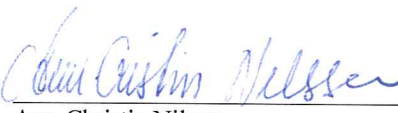
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

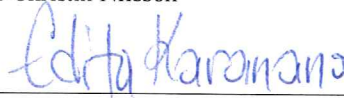
Halmstad, 2018-10-16

Ort och datum


Jan-Ove Johansson


Ann-Christin Nilsson

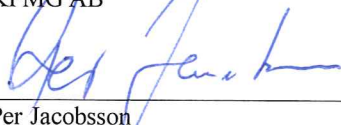

Emelie Östergren

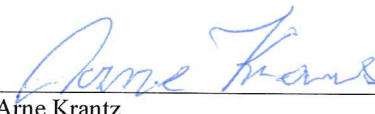

Edita Karanana


Mirza Pehlivanovic

Revisorernas underskrifter

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-14
KPMG AB


Per Jacobsson
Auktoriserad revisor


Arne Krantz
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Halmstadshus nr 3, org. nr 749200-2279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Halmstadshus nr 3 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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

Enligt § 38 i föreningens stadgar ska till fond för yttre underhåll årligen avsättas med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan. Det belopp som ska avsättas enligt nämnda bestämmelse uppgår för räkenskapsåret till ca 507 tkr. Årets förslag till vinstdisposition innefattar en avsättning uppgående till 400 tkr till fond för yttre underhåll. Förslaget till vinstdisposition är därmed inte förenligt med stadgarna.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 till- sammans 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. Risker 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 mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 3 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Helsingborg den

14/11-2018

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Arne Krantz

Förtroendevald revisor

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.

Arsavgift

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.

RBF Halmstadshus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Halmstadshus nr 3 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

