
Årsredovisning

RBF HALMSTADSHUS NR
18
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 716408-2708

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 18 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Torsdagen den 21 november 2013 kl 18.00

Plats: Pålsbo Servicehus

Dagordning enligt stadgarna, § 22 och nedanstående uppställning.

Halmstad i november 2013

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
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF
HALMSTADSHUS NR 18 får
härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ersin Hergül	Ordförande	Stämman	2013
Per Ericsson	Sekreterare	Stämman	2014
Jonas Carlsson	Ledamot	Stämman	2014
Marlena Mazurczak	Ledamot	Stämman	2013
Linda Klawitter	Ledamot	Riksbyggen	2013

Styrelsesuppleanter

Peter Joza		Stämman	2013
Tommy Gustavsson		Stämman	2013
Caroline Larsson		Riksbyggen	2013

Ordinarie revisorer

Eva Ifwer	Revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisionsbyrå	Stämman

Revisorssuppleanter

Iréne Lindholm		Stämman
----------------	--	---------

Valberedning

Fatma Hergül		Stämman
Annie Hofvander		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	44	57

Total bostadsarea:

7 267 kvm

Total lokalarea:

19 kvm

Årets taxeringsvärde
Föregående års taxeringsvärde

65 397 000 kr
71 157 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Halmstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Halland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 490 tkr och planerat underhåll för 3 336 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan som inte är uppdaterad visar på ett underhållsbehov på 7 908 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 790 tkr (109 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 97 kr/kvm.

Föreningen har utfört en stor fasadrenovering som har löpt över flera verksamhetsår med bland annat målning och utbyte av ribb.

Miljö

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.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 november 2012. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a stor omfattning på planerat underhåll vilket dock balanseras mot föreningens underhållsfond.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på framför allt ökade fjärrvärmekostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt stadgar för brf Halmstadshus nr 18 är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	6 213	6 110	6 002	5 980	5 849
Årets resultat	- 3 005	- 613	73	- 88	- 465
Balansomslutning	61 375	62 118	62 859	63 236	64 339
Avgifts- och hyresbortfall %	—	—	—	—	—
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	719	714	704	690	690
Underhållsfond	420	3 052	3 567	3 150	3 109

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret (2013-2014) har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 719 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Totalförvaltning
Schindler Hiss AB	Hissar
Canal Digital	Kabeltv/bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 341 625
Årets resultat före fondförändring	-3 004 831
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-704 899
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 336 780
Summa överskott	968 675

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 968 675

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 322 943	5 245 954
Hyses- och avgiftsbortfall	2	0	- 4 200
Bränsleavgifter	3	745 096	745 096
Övriga förvaltningsintäkter	4	144 541	123 049
		<u>6 212 580</u>	<u>6 109 899</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 490 048	- 539 485
Planerat underhåll	6	-3 336 780	- 933 230
Fastighetsavgift/skatt		- 151 603	- 165 230
Driftkostnader	7	-2 381 213	-2 277 136
Övriga kostnader	8	- 93 876	- 89 828
Personalkostnader	9	- 115 260	- 70 392
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 682 159	- 647 517
		<u>-7 250 938</u>	<u>-4 722 818</u>
Rörelseresultat		-1 038 358	1 387 081
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 813	4 650
Ränteintäkter och liknande poster	11	1 288	3 592
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 971 574	-2 008 273
		<u>-1 966 473</u>	<u>-2 000 031</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 004 831	- 612 950
Årets resultat		<u>-3 004 831</u>	<u>- 612 950</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	60 459 228	61 141 387
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	46 500	46 500
Summa anläggningstillgångar		60 505 728	61 187 887
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	17 440	14 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	35 916	35 938
		53 356	50 058
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	0	200 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		810 486	675 148
		815 486	680 148
Summa omsättningstillgångar		868 842	930 206
SUMMA TILLGÅNGAR		61 374 570	62 118 093

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		7 359 007	7 359 007
Underhållsfond		420 152	3 052 033
		<u>7 779 159</u>	<u>10 411 040</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 341 625	1 439 198
Årets resultat		-3 004 831	- 612 950
Avsättning till underhållsfond		- 704 899	- 417 853
Ianspråktagande av underhållsfond		3 336 780	933 230
		<u>968 675</u>	<u>1 341 625</u>
Summa eget kapital		8 747 833	11 752 664
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	50 999 681	48 644 433
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	462 752	347 252
Leverantörsskulder		179 566	138 778
Skatteskulder		5 902	3 402
Medlemmarnas reparationsfonder		200 451	262 036
Övriga kortfristiga skulder	20	0	94 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	778 384	874 667
		<u>1 627 055</u>	<u>1 720 996</u>
Summa skulder		52 626 736	50 365 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 374 570	62 118 093
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		57 771 000	57 771 000
Pantbrev i eget förvar		29 029 000	29 029 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 597 109 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplänen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	50	2045
Standardförbättringar	Rak	20	2029
Ombyggnation kvartershus	Rak	10	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

	2013-06-30	2012-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 187 943	5 111 204
Hyrer, garage	133 200	132 950
Hyrer, övriga	1 800	1 800
	<u>5 322 943</u>	<u>5 245 954</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 4 200
	<u>0</u>	<u>- 4 200</u>
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	745 096	745 096
	<u>745 096</u>	<u>745 096</u>
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	117 180	117 180
Övriga intäkter	26 484	5 000
Återvunna fordringar	717	549
Inkasso-intäkter	160	320
	<u>144 541</u>	<u>123 049</u>
Not 5 Reparationer		
Mindre reparationer	1 021	30 919
Vattenskador	0	24 020
Gemensamma utrymmen	11 145	44 667
Vatten/Avlopp	38 646	14 741
Värme	978	40 775
Ventilation	23 074	20 177
Elinstallationer	8 282	4 477
Tele/TV/Porttelefon	1 925	1 560
Hissar	34 011	23 714
Övriga installationer	4 012	7 916
Tak/fasader/port och dörrar	30 197	67 312
Gårdar och grönanläggningar	77 569	142 181
Radonmätning	6 730	20 679
Underhållsadministrationsarvode	252 458	96 346
	<u>490 048</u>	<u>539 485</u>

DM

	2013-06-30	2012-06-30
Not 6 Planerat underhåll		
Fasader	3 336 780	743 843
Ventilation	0	189 387
	<u>3 336 780</u>	<u>933 230</u>
Not 7 Driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	45 466	42 178
Arvode förvaltning	734 926	731 150
Kabel-TV	127 467	128 169
IT-kostnader	4 354	0
Juridiska kostnader	625	400
Revisionsarvode, externt	14 632	14 003
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 30 600	- 26 900
Bevakningskostnader	63 404	64 682
Snöröjning	84 169	40 798
Förbrukningsmateriel	23 742	17 899
Vatten	166 579	161 076
El	189 428	200 394
Uppvärmning	816 876	751 512
Sophantering	140 145	151 775
	<u>2 381 213</u>	<u>2 277 136</u>
Not 8 Övriga kostnader		
Telefon och porto	3 577	0
Konsultarvoden	45 771	49 724
Bankkostnader	90	0
Övriga externa kostnader	44 438	40 104
	<u>93 876</u>	<u>89 828</u>
Not 9 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	88 904	48 304
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 181	6 240
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>93 085</u>	<u>55 544</u>
Sociala kostnader	22 175	14 848
	<u>115 260</u>	<u>70 392</u>
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	631 916	597 274
Avskrivning om- och tillbyggnader	18 750	18 750
Anslutningsavgifter	31 493	31 493
	<u>682 159</u>	<u>647 517</u>
Not 11 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	933	903
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	267	3 121
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	- 519
Övriga ränteintäkter	88	87
	<u>1 288</u>	<u>3 592</u>

2013-06-30

2012-06-30

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 971 574	2 008 273
	<u>1 971 574</u>	<u>2 008 273</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	84 282 050	84 282 050
Mark	2 118 400	2 118 400
Anslutningsavgifter	629 867	629 867
Standardförbättringar	187 500	187 500
	<u>87 217 817</u>	<u>87 217 817</u>
Summa anskaffningsvärden	87 217 817	87 217 817
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 011 451	-6 414 177
Anslutningsavgifter	- 94 479	- 62 986
Standardförbättringar	- 37 500	- 18 750
	<u>-7 143 430</u>	<u>-6 495 913</u>
Årets avskrivning byggnader	- 631 916	- 597 274
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 31 493	- 31 493
Årets avskrivning standardförbättringar	- 18 750	- 18 750
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 825 589</u>	<u>-7 143 430</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets början		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-18 933 000	-18 933 000
	<u>-18 933 000</u>	<u>-18 933 000</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 459 228	61 141 387
Varav		
Byggnader	57 705 683	58 337 599
Mark	2 118 400	2 118 400
Anslutningsavgifter	503 895	535 388
Standardförbättringar	131 250	150 000
Taxeringsvärden		
bostäder	64 254 000	69 859 000
lokaler	1 143 000	1 298 000
Totalt taxeringsvärde	<u>65 397 000</u>	<u>71 157 000</u>

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

93 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	46 500	46 500
	<u>46 500</u>	<u>46 500</u>

2013-06-30

2012-06-30

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	17 440	14 120
	<u>17 440</u>	<u>14 120</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	133
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 916	30 805
Övriga förutbetalda kostnader	5 000	5 000
	<u>35 916</u>	<u>35 938</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	0	200 000
-------------------------------------	---	---------

Not 18 Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 359 007	3 052 033	1 954 575	- 612 950
Disposition enl årsstämmbeslut			- 612 950	612 950
Avsättning till underhållsfond		704 899	- 704 899	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 336 780	3 336 780	
Årets resultat				-3 004 831
Vid årets slut	<u>7 359 007</u>	<u>420 152</u>	<u>3 973 506</u>	<u>-3 004 831</u>

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	51 462 433	48 991 685
Avgår nästa års amortering	- 462 752	- 347 252
Skuld vid årets slut	<u>50 999 681</u>	<u>48 644 433</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN	3,20%	rörligt		1 395 000	77 000	1 318 000
STADSHYPOTEK	2,70%	rörligt		1 500 000		1 500 000
STADSHYPOTEK	2,74%	2015-03-01	9 143 750		95 000	9 048 750
STADSHYPOTEK	2,89%	2015-09-30	10 038 140			10 038 140
STADSHYPOTEK	2,93%	2017-04-30	11 902 000		56 000	11 846 000
STADSHYPOTEK	5,70%	2013-09-30	8 782 795		96 252	8 686 543
STADSHYPOTEK AB	3,36%	2015-09-01	9 125 000		100 000	9 025 000
			<u>48 991 685</u>	<u>2 895 000</u>	<u>424 252</u>	<u>51 462 433</u>

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

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	0	94 860
	<u>0</u>	<u>94 860</u>

2013-06-30

2012-06-30


Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	403 910	507 202
Upplupna räntekostnader	71 107	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 275	0
Upplupna elkostnader	15 131	16 920
Upplupna vattenavgifter	42 968	42 251
Upplupna värmekostnader	94 425	138 798
Upplupna revisionsarvoden	15 535	15 153
Upplupna inkassokostnader	225	15 599
Upplupen fastighetsskatt	5 356	42 398
Upplupet underhållsadministrationsarvode	128 452	96 346
	<u>778 384</u>	<u>874 667</u>

Halmstad 2013-09-26



Ersin Hergül



Per Ericsson



Jonas Carlsson




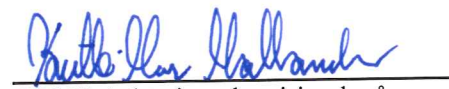
Marlena Mazurczak



Linda Klawitter

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/9-13



Eva Ifwer
Revisor


KPMG Auktoriserad revisionsbyrå

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 18 för
räkenskapsåret 2012-07-01-2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på
grundval av vår revision. Den godkände revisorn har
utfört revisionen enligt International Standards on
Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa
standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt
planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig
säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga
felaktigheter. Övriga revisorer har utfört granskningen i
enlighet med god revisionssed.

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 föreningens
finansiella ställning per den 30 juni 2013 och av dess
finansiella resultat för året 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
reviderat förslaget till dispositioner beträffande
föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2012-07-01-2013-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen
om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
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 har vi
granskat om förslaget är förenligt med lagen om
ekonomiska föreningar och 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 bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska
föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 26 september 2013

KPMG



Eva Ifwer
Föreningsvald revisor



Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor

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 resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas 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.

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.

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.