

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Halmstadshus nr 2
Org nr: 749200-2261



13

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Halmstadshus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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 1956-01-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 676 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 574 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt på Fastigheten Hästskon 2 i Halmstad Kommun. På fastigheten finns 96 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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 i 20 år t.o.m. 2036-12-31 med en årlig avgäld på 656 tkr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	49
3 rum och kök	28
4 rum och kök	13

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	31

Total tomtarea	9 972 m ²
Total bostadsarea	6 875 m ²
Total lokalarea	889 m ²

Årets taxeringsvärde	83 261 tkr
Föregående års taxeringsvärde	67 874 tkr

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 358 tkr och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 6 646 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 665 tkr (86 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 660 tkr (85 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reserveringen i nivå med den genomsnittliga underhållskostnaden. *AS*

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olavi Paaso	Ordförande	2019
Airi Pihlman	Sekreterare	2020
Jessica Jönsson	Vice ordförande	2019
Anders Palmay	Ledamot	2020
Mirza Pehlivanovic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ilona Veres	Suppleant	2020
Kenth Bothén	Suppleant	2019
Stanko Sekulic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Bertil Olsson	Förtroendevald revisor
PWC	Auktoriserad revisor

Valberedning

Darian Raspudic

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 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

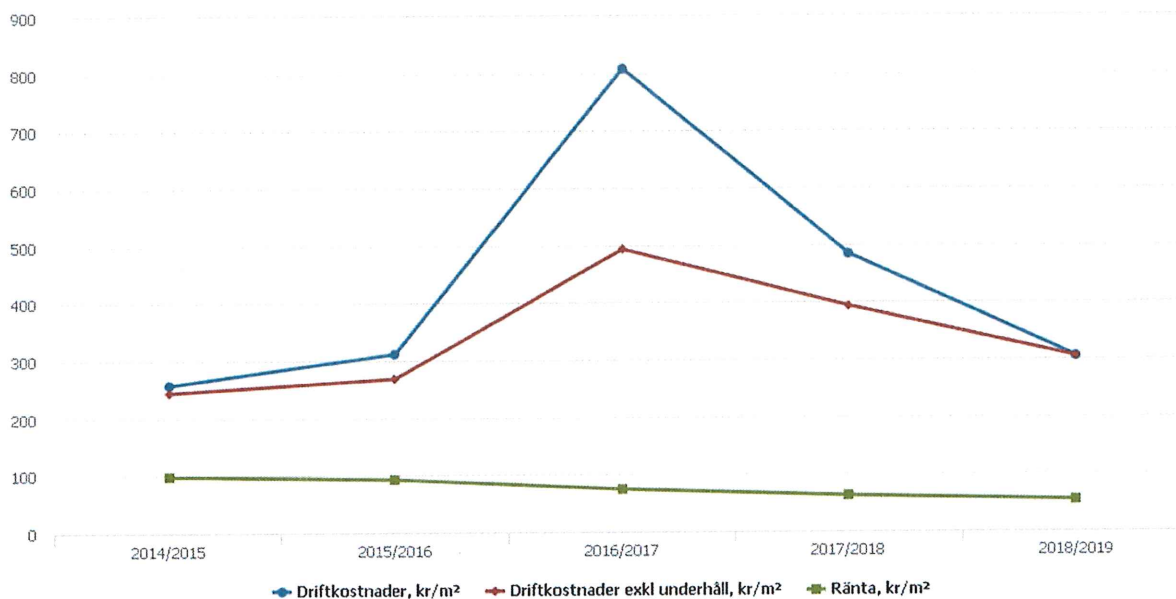
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 504 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 406	4 406	4 338	4 206	4 206
Resultat efter finansiella poster	859	-443	-3 099	425	761
Resultat exklusive avskrivningar	1 535	232	-2 423	1 146	1 483
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	85	90	90	90	90
Soliditet %	3	2	14	13	11
Driftkostnader, kr/m ²	304	484	808	311	257
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	304	393	493	268	244
Ränta, kr/m ²	54	62	74	92	98
Lån, kr/m ²	2 896	2 968	3 076	3 015	3 084



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *B*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	193 092	0	0	700 000	-538 173	-443 317
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-443 317	443 317
Reservering underhållsfond				660 000	-660 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						858 993
Vid årets slut	193 092	0	0	1 360 000	-1 641 490	858 993

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-981 491
Årets resultat	858 993
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-660 000
Summa	-782 498

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 782 498

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 406 040	4 405 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	512 577	544 009
Summa rörelseintäkter		4 918 617	4 949 617
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 352 839	-3 754 387
Övriga externa kostnader	Not 5	-578 538	-451 413
Personalkostnader	Not 6	-52 444	-56 680
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-675 804	-675 804
Summa rörelsekostnader		-3 659 626	-4 938 285
Rörelseresultat		1 258 991	11 333
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 776	19 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 414	3 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-422 189	-477 932
Summa finansiella poster		-399 999	-454 650
Resultat efter finansiella poster		858 993	-443 317
Årets resultat		858 993	-443 317

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 248 027	21 923 831
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	48 126	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 296 153	21 923 831
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	206 000	206 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		206 000	206 000
Summa anläggningstillgångar		21 502 153	22 129 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 986
Övriga fordringar	Not 14	38 571	46 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	535 098	371 612
Summa kortfristiga fordringar		573 669	422 948
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 283 386	1 101 301
Summa kassa och bank		2 283 386	1 101 301
Summa omsättningstillgångar		2 857 055	1 524 249
Summa tillgångar		24 359 208	23 654 080

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	193 092	193 092	
Fond för yttre underhåll	1 360 000	700 000	
Summa bundet eget kapital	1 553 092	893 092	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 641 491	-538 173	
Årets resultat	858 993	-443 317	
Summa fritt eget kapital	-782 498	-981 491	
Summa eget kapital	770 594	-88 399	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 831 856	22 422 500
Summa långfristiga skulder		21 831 856	22 422 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	580 000	580 000
Leverantörskulder	Not 18	528 394	71 174
Skatteskulder	Not 19	2 835	0
Övriga skulder	Not 20	21 394	29 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	624 134	638 959
Summa kortfristiga skulder		1 756 758	1 319 979
Summa eget kapital och skulder		24 359 208	23 654 080

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	100
Byggnadsinventarier	Linjär	30
Markanläggningar	Linjär	15
Standardförbättringar	Linjär	40 

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 464 748	3 464 748
Hyror, lokaler	22 260	21 828
Hyror, garage	46 632	46 632
Bränsleavgifter, bostäder	872 400	872 400
Summa nettoomsättning	4 406 040	4 405 608

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Balkonginglasning	488 160	488 160
Övriga ersättningar	20 278	18 187
Fakturerade kostnader	1 260	180
Övriga rörelseintäkter	2 879	9 083
Försäkringsersättningar	0	28 399
Summa övriga rörelseintäkter	512 577	544 009

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	0	-700 000
Reparationer	-358 027	-905 281
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 802	-131 092
Tomträttsavgäld	-655 850	0
Arrendeavgifter	0	-655 850
Försäkringspremier	-53 646	-52 327
Kabel- och digital-TV	-84 224	0
Återbäring från Riksbyggen	8 100	14 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 770	0
Serviceavtal	-27 450	-9 630
Obligatoriska besiktningar	-46 250	0
Bevakningskostnader	-12 129	-31 943
Snö- och halkbekämpning	-16 188	-36 738
Statuskontroll	-5 625	-10 579
Förbrukningsinventarier	-651	0
Vatten	-132 071	-121 809
Fastighetsel	-299 107	-308 464
Uppvärmning	-345 895	-436 219
Sopphantering och återvinning	-174 254	-168 955
Förvaltningsarvode drift	0	-200 000
Summa driftkostnader	-2 352 839	-3 754 387

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-510 520	-296 321
IT-kostnader	-10 985	-88 489
Arvode, yrkesrevisorer	-18 448	-18 128
Kreditupplysningar	-2 025	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 737	-24 761
Representation	-300	0
Kontorsmateriel	-399	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 912	0
Konsultarvoden	-6 250	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-5 413	-22 165
Summa övriga externa kostnader	-578 538	-451 413

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Styrelsearvoden	-12 500	-12 500
Sammanträdesarvoden	-29 400	-33 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 100	-1 100
Sociala kostnader	-9 444	-9 780
Summa personalkostnader	-52 444	-56 680

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-286 325	-286 325
Avskrivning Markanläggningar	-5 292	-5 292
Avskrivningar tillkommande utgifter	-384 188	-384 188
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-675 804	-675 804

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	19 776	19 776
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	19 776	19 776

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 229	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	185	0
Övriga ränteintäkter	0	3 506
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 414	3 506

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-422 189	-477 932
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-422 189	-477 932

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 376 814	20 376 814
Standardförbättringar	14 815 568	14 815 568
Markanläggning	79 375	79 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 271 757	35 271 757
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 207 452	-8 921 126
Standardförbättringar	-4 129 891	-3 745 703
Markanläggningar	-10 584	-5 292
	- 13 347 927	- 12 672 121
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-286 325	-286 325
Årets avskrivning standardförbättringar	-384 188	-384 188
Årets avskrivning markanläggningar	-5 292	-5 292
	- 675 805	- 675 805
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 14 023 732	- 13 347 926
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 248 025	21 923 830
Varav		
Byggnader	10 883 037	11 169 362
Standardförbättringar	10 301 490	10 685 677
Markanläggningar	63 500	68 791
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 000 000	67 600 000
Lokaler	261 000	274 000
Totalt taxeringsvärde	83 261 000	67 874 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 261 000</i>	<i>47 274 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>20 600 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets slut	48 126	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
412 Garantikapitalbevis á 500 k ri Riksbyggens Intresseförening	206 000	206 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	206 000	206 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	0	875
Skattekonto	38 571	25 699
Andra kortfristiga fordringar	0	19 776
Summa övriga fordringar	38 571	46 350

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 108	1 633
Förutbetalda försäkringspremier	27 219	26 427
Förutbetalda driftkostnader	28 549	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 885	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	14 037
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 037	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 151	329 515
Förutbetald tomträttsavgäld	327 925	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	554 874	371 612

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	638 239	635 485
Transaktionskonto	1 642 147	462 817
Summa kassa och bank	2 283 386	1 101 301

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	22 411 856	23 002 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-580 000	-580 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 831 856	22 422 500

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2019-12-18	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-03-01	2 230 000,00	0,00	0,00	2 230 000,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-03-30	5 190 000,00	0,00	0,00	5 190 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-09-30	5 320 000,00	0,00	0,00	5 320 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2022-06-01	960 000,00	0,00	40 000,00	920 000,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2023-10-30	4 545 000,00	0,00	540 000,00	4 005 000,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2024-03-01	4 257 500,00	0,00	10 644,00	4 246 856,00
Summa			23 002 500,00	0,00	590 644,00	22 411 856,00

*Senast kända räntesatser

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 19 458 636 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	526 173	68 953
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 221	2 221
Summa leverantörsskulder	528 394	71 174

Not 19 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	2 835	0
Summa skatteskulder	2 835	0

Not 20 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	21 395	22 183
Avräkning hyror och avgifter	0	2 100
Clearing	-1	5 563
Summa övriga skulder	21 394	29 846

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	52 690	36 410
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 909	47 203
Upplupna elkostnader	47 813	49 050
Upplupna vattenavgifter	22 035	21 700
Upplupna värmekostnader	53 696	55 280
Upplupna kostnader för renhållning	13 376	13 380
Upplupna revisionsarvoden	18 425	18 040
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 191	397 896
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	624 134	638 959

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	24 855 000	24 855 000

Not 23 Eventualförpliktelser

2019-06-30

2018-06-30

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

0

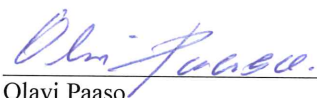
Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

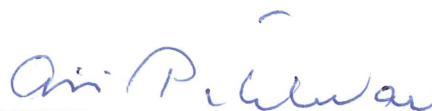
Styrelsens underskrifter

HALMSTAD 2019-10-22

Ort och datum



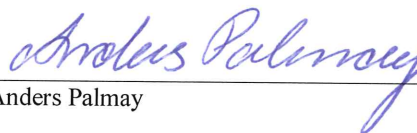
Olavi Paaso



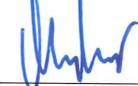
Airi Pihlman



Jessica Jönsson



Anders Palmay



Mirza Pehlivanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats
Halmstad 2019- 10-25



Bertil Olsson
Förtroendevald revisor

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Halmstadshus nr 2, org.nr 749200-2261.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Halmstadshus nr 2 för räkneskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkneskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-10-24 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *Den förtroendevalda revisornas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 auktoriserade revisorn

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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 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 RBF Halmstadshus nr 2 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 2 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlustan 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försummelse 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 auktoriserade 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 auktoriserade revisorns 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.

Halmstad den 25 Oktober 2019



Bertil Olsson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

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 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, 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 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.

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.

Folkkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkkrörelse 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 bostadsrättsföreningens 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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Halmstadshus nr 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

