Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Halmstadshus nr 18
Org nr: 716408-2708

KALLELSE

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

Torsdagen den 28 november 2019 kl 18.30

Plats: Pålsbo Servicehus

Dagordning enligt stadgarna, § 59

Halmstad i november 2019

DAGORDNING

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorsuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Halmstadshus nr 18 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 1987-03-31.Nuvarande ekonomiska plan registreades 1991-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-16.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Orsaken är i huvudsak underhållskostnader som ökat jämfört med föregående år. En del av kostnadsökningen uppvägs av att räntekostnaden minskat jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, främst beroende på ökade kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har minskat, tack vare lägre räntenivå på föreningens lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 632 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 767 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tomten 1 och Tången 1 i Halmstads Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 93 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Pålsbovägen i Halmstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
14	18	26	34	1		93

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	44	57

Total bostadsarea 7 267 m²

Årets taxeringsvärde	91 331 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	82 483 000 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 362 tkr och planerat underhåll för 2 125 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 816 för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 381tkr (190 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 200 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	**Belopp**
Gemensamma utrymmen	675 000 kr
Huskropp utvändigt	1 450 000 kr
Totalt	**2 125 000 kr**

Årets underhåll avser i huvudsak målningsarbeten av samtliga fönster i föreningen..

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ersin Hergül	Ordförande	2019
Per Ericsson	Sekreterare	2020
Jonas Carlsson	Ledamot	2020
Tommy Gustavsson	Ledamot	2020
Iréne Lindholm	Ledamot	2019
Åsa Bäckman	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Eriksson	Suppleant	2019
Hanna Dernbrant	Suppleant	2019
Caroline Larsson	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Ifwer	Förtroendevald revisor	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga exceptionella händelser inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

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

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 765 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 543	6 532	6526	6 467	6 360
Resultat efter finansiella poster	135	1 159	1 981	1 553	1 330
Soliditet %	24	24	22	20	19
Driftkostnader, kr/m²	588	400	275	320	298
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	295	247	263	288	296

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 359 007	0	0	4 484 789	2 603 920	1 158 720
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 158 720	-1 158 720
Reservering underhållsfond				1 453 400	-1 453 400	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 125 000	2 125 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						135 076
Vid årets slut	**7 359 007**	**0**	**0**	**3 813 189**	**4 434 240**	**135 076**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 762 639
Årets resultat	135 076
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 453 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 125 000
Summa	**4 569 315**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**4 569 315**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 543 336	6 532 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 371	149 167
Summa rörelseintäkter		**6 690 707**	**6 681 253**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 271 832	-3 146 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-987 299	-1 011 635
Personalkostnader	Not 6	-112 029	-134 707
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-632 321	-632 321
Summa rörelsekostnader		**-6 003 480**	**-4 924 705**
Rörelseresultat		**687 227**	**1 756 547**
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnhav	Not 8	13 392	13 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 980	16 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-570 523	-628 203
Summa finansiella poster		**-552 151**	**-597 828**
Resultat efter finansiella poster		**135 076**	**1 158 720**
Årets resultat		**135 076**	**1 158 720**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	56 579 014	57 211 335
Summa materiella anläggningstillgångar		**56 579 014**	**57 211 335**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	139 500	139 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**139 500**	**139 500**
Summa anläggningstillgångar		**56 718 514**	**57 350 835**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-4 486	2 158
Övriga fordringar	Not 14	4 876	5 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	308 182	88 435
Summa kortfristiga fordringar		**308 572**	**95 734**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 352 018	7 646 476
Summa kassa och bank		**6 352 018**	**7 646 476**
Summa omsättningstillgångar		**6 660 590**	**7 742 210**
Summa tillgångar		**63 379 105**	**65 093 046**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 359 007	7 359 007
Fond för yttre underhåll		3 813 189	4 484 789
Summa bundet eget kapital		**11 172 196**	**11 843 796**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 434 240	2 603 920
Årets resultat		135 076	1 158 720
Summa fritt eget kapital		**4 569 316**	**3 762 639**
Summa eget kapital		**15 741 511**	**15 606 435**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	46 107 730	47 003 154
Summa långfristiga skulder		**46 107 730**	**47 003 154**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	462 752	462 752
Förskott från kunder	Not 18	0	4 806
Leverantörskulder	Not 19	331 694	1 288 962
Skatteskulder	Not 20	9 718	14 373
Övriga skulder	Not 21	69 546	93 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	656 154	618 820
Summa kortfristiga skulder		**1 529 864**	**2 483 457**
Summa eget kapital och skulder		**63 379 105**	**65 093 046**

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	
Byggnader	Linjär	2112
Anslutningsavgifter	Linjär	2029
Tillkommande utgifter	Linjär	2020

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	5 560 476	5 560 476
Hyror, lokaler	21 700	21 700
Hyror, garage	160 800	158 850
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-100	-100
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-13 800	-23 100
Bränsleavgifter, bostäder	814 260	814 260
Summa nettoomsättning	**6 543 336**	**6 532 086**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	117 180	117 180
Övriga ersättningar	12 829	26 504
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	17 182	5 124
Summa övriga rörelseintäkter	**147 371**	**149 167**

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-2 125 000	-1 206 225
Reparationer	-362 462	-170 854
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-176 702	-168 706
Försäkringspremier	-64 105	-66 460
Kabel- och digital-TV	-141 289	-131 559
Återbäring från Riksbyggen	10 200	11 000
Bevakningskostnader	-72 024	-45 816
Snö- och halkbekämpning	-27 831	-66 820
Förbrukningsinventarier	-5 740	-27 918
Vatten	-176 624	-169 189
Fastighetsel	-199 358	-178 892
Uppvärmning	-745 492	-748 356
Sophantering och återvinning	-185 404	-176 245
Summa driftkostnader	**-4 271 832**	**-3 146 042**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-836 619	-826 269
Resekostnader	0	-8 400
IT-kostnader	-1 643	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 068	-14 942
Kreditupplysningar	-2 475	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 547	-27 396
Telefon och porto	-9 693	-9 313
Konsultarvoden	-44 750	-27 044
Bankkostnader	-1 670	-437
Övriga externa kostnader	-60 834	-97 835
Summa övriga externa kostnader	**-987 299**	**-1 011 635**

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Sammanträdesarvoden	-76 670	-91 205
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 400	-15 775
Övriga kostnadsersättningar	-210	-630
Pensionskostnader	-123	0
Sociala kostnader	-20 626	-27 097
Summa personalkostnader	**-112 029**	**-134 707**

Föreningen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-582 078	-582 078
Avskrivning Anslutningsavgifter	-31 493	-31 493
Avskrivningar tillkommande utgifter	-18 750	-18 750
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-632 321**	**-632 321**

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning kapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening, 279 andelar á 48 kr	13 392	13 392
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	**13 392**	**13 392**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4	417
Övriga ränteintäkter	4 976	16 567
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**4 980**	**16 984**

Årets utdelning andelar.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-570 523	-628 184
Övriga räntekostnader	0	-19
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-570 523**	**-628 203**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	84 282 050	84 282 050
Mark	2 118 400	2 118 400
Tillkommande utgifter	187 500	187 500
Anslutningsavgifter	629 867	629 867
	87 217 817	**87 217 817**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**87 217 817**	**87 217 817**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 640 045	-10 057 967
Anslutningsavgifter	-283 437	-251 944
Tillkommande utgifter	-150 000	-131 250
	- 11 073 482	**-10 441 161**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-582 078	-582 011
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-31 493	-31 493
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-18 750	-18 750
	- 632 321	**- 632 254**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-11 705 803**	**-11 073 482**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	0	0
Ingående nedskrivningar	-18 933 000	-18 933 000
	- 18 933 000	**- 18 933 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**56 579 014**	**57 211 335**
Varav		
Byggnader	54 126 927	54 709 005
Mark	2 118 400	2 118 400
Anslutningsavgifter	314 937	346 430
Tillkommande utgifter	18 750	37 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	89 800 000	76 200 000
Lokaler	1 531 000	1 226 000
Småhus	6 800 000	6 800 000
Totalt taxeringsvärde	**98 131 000**	**84 226 000**

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
279 Garantkapitalbevis i RB Intresseförening á 500 kr	139 500	139 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**139 500**	**139 500**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-4 486	2 158
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**-4 486**	**2 158**

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	4 876	5 141
Summa övriga fordringar	**4 876**	**5 141**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	18 723
Förutbetalda försäkringspremier	31 864	30 935
Förutbetalda driftkostnader	0	35 276
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 280	3 501
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 038	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**308 182**	**88 435**

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	2 830 464	2 820 157
Transaktionskonto	3 521 554	4 826 319
Summa kassa och bank	**6 352 018**	**7 646 476**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	46 570 482	47 465 906
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-462 752	-462 752
Långfristig skuld vid årets slut	**46 107 730**	**47 003 154**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
HANDELSBANKEN	1,49%	2013-01-30	48 000,00	0,00	48 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2018-11-09	450 000,00	0,00	450 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2019-12-01	8 525 000,00	0,00	100 000,00	8 425 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2020-04-30	11 580 000,00	0,00	115 800,00	11 464 200,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2020-09-30	10 038 140,00	0,00	0,00	10 038 140,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2020-12-01	8 573 750,00	0,00	95 000,00	8 478 750,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2022-09-30	8 251 016,00	0,00	86 624,00	8 164 392,00
Summa			**47 465 906,00**	**0,00**	**895 424,00**	**46 570 482,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 462 752 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 851 008 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 44 256 722 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Förskott från kunder

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	0	4 806
Summa förskott från kunder	**0**	**4 806**

Not 19 Leverantörskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	331 694	1 288 962
Summa leverantörskulder	**331 694**	**1 288 962**

Not 20 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	9 718	266
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	168 976
Debiterad preliminärskatt	0	-154 869
Summa skatteskulder	**9 718**	**14 373**

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	67 469	92 124
Skuld sociala avgifter och skatter	-23	0
Avräkning hyror och avgifter	2 100	1 620
Summa övriga skulder	**69 546**	**93 744**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	30 022	30 121
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 109	18 017
Upplupna elkostnader	13 392	7 120
Upplupna vattenavgifter	5 932	6 032
Upplupna värmekostnader	31 458	15 369
Upplupna kostnader för renhållning	15 138	12 350
Upplupna revisionsarvoden	17 193	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 568
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	536 910	505 243
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**656 154**	**618 820**

Not 23 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	86 800 000	86 800 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Halmstad 2019-10-07

Ort och datum

Ersin Hergül

Per Ericsson

Jonas Carlsson

Tommy Gustavsson

Iréne Lindholm

Åsa Bäckman

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 oktober 2019

Eva Ifwer
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Halmstadhus nr 18 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 räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 misstag. 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 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 Halmstadhus nr 18 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 Halmstadhus nr 18 för räkneskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den 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 11 Oktober 2019

Eva Ifwer
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor