

Årsredovisning

RBF HALMSTADSHUS NR
8
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 716408-0124

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.

K A L L E L S E

Medlemmarna i Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 8 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Onsdagen den 19 november 2014 kl 19.00

Plats: Kvartershuset

Dagordning enligt stadgarna, § 22 och nedanstående uppställning.

Halmstad i november 2014

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	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HALMSTADSHUS
NR 8 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Annelie Lundqvist	Ordförande	Stämman	2014
Berndt Nilsson	Vice ordförande	Stämman	2015
Catharina Hägglund	Ledamot	Stämman	2015
Ida Heiner	Ledamot	Stämman	2015
Patrik Ekheimer	Ledamot	Stämman	2014
Caroline Larsson	Ledamot	Riksbyggen	2014

Styrelsesuppleanter

Conny Sjunnesson	Stämman	2014
Jens Madsen	Stämman	2014
Jonas Jönsson	Stämman	2015
Ann-Marie Pålsson	Riksbyggen	2014

Ordinarie revisorer

Thomas Ylander	Revisor	Stämman
KPMG		Stämman

Revisorssuppleanter

Lennart Pearson	Stämman
-----------------	---------

Valberedning

Ola Laos (sammankallande)	Stämman
Thomas Ylander	Stämman

Studieorganisatör

Ida Heiner	Studieorganisatör	Styrelsen
------------	-------------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomrätten för fastigheterna Lönnen 2,3 och 4 i Halmstads kommun med därpå uppförda bostadslägenheter, innehållande 146 bostadslägenheter om totalt 15 461 kvm.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Halmstad kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2018-12-31 med en årlig avgäld på 984 740 kr.

Bm 7/2

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
25	25	24	40	32

Dessutom tillkommer:

Garage

98

Årets taxeringsvärde	120 985 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	120 985 000 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 ekonomiska 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 407 tkr och planerat underhåll för 1 285 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

De största reparations- och underhållskostnaderna specificeras nedan:

Måleriarbeten	748 779
Panelbyte	438 230
Ytterbelysning	73 698
Varmvattenberedare	84 297
Bortforsling trädgårdsavfall	61 924
Farthinder	48 500
Inköp fastighetsskötsel	47 725
Inköp vvs och elmaterial	45 956
Inköp inbrottsskydd	30 375
Dörr	19 813
Färg	17 850
Inköp kakel	17 028
Larm, nycklar	15 478
Växter, beskärning	13 922

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 740 000 tkr för de närmaste åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 674 000 tkr (44 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 29 kr/kvm.

Bm R

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 november 2013. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 323 102 kr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 1 002 063 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Som framgår av årsredovisningen tillämpar föreningen en progressiv avskrivningsplan på föreningens byggnad. Det har klargjorts att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod. Anpassningar till kommande regelverk kan innebära väsentlig påverkan på föreningens resultat- och balansräkning samt framtagna budget för 2014. Föreningen kommer att anpassa sig till dessa regler när K2-regelverket börjar tillämpas 2014 och således övergå från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. större underhåll såsom panelbyte och ommålning. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre räntekostnader och fastighetsskatt.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 433 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	TV, bredband och telefoni

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 316 322
Årets resultat före fondförändring	-337 349
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 285 447
Summa överskott	3 814 419

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 814 419
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 620 922	6 515 082
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 400	-
Övriga förvaltningsintäkter	3	544 472	430 280
		<u>7 164 994</u>	<u>6 945 362</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 406 769	- 400 474
Planerat underhåll	5	-1 285 447	- 404 682
Fastighetsavgift/skatt		- 762 818	- 758 646
Driftkostnader	6	-2 361 612	-2 237 359
Övriga kostnader	7	- 53 534	- 62 940
Personalkostnader	8	- 801 856	- 825 001
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 323 102	-1 264 593
		<u>-6 995 138</u>	<u>-5 953 695</u>
Rörelseresultat		169 856	991 666
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		144 900	129 150
Ränteintäkter och liknande poster	10	17 790	14 467
Räntekostnader och liknande poster	11	- 669 895	- 708 389
		<u>- 507 205</u>	<u>- 564 772</u>
Resultat efter finansiella poster		- 337 349	426 894
Årets resultat		<u>- 337 349</u>	<u>426 894</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	27 830 376	29 146 680
Inventarier, verktyg och installationer	13	95 175	6 798
		<u>27 925 551</u>	<u>29 153 478</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	15	1 575 000	1 575 000
Summa anläggningstillgångar		<u>29 500 551</u>	<u>30 728 478</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	16	3 696	9 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	585 311	585 475
		<u>589 007</u>	<u>594 719</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	750 000	1 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		4 000	4 000
Avräkning med Swedbank		1 570 387	917 515
		<u>1 574 387</u>	<u>921 515</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 913 394</u>	<u>2 516 234</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 413 944</u>	<u>33 244 712</u>

Bm AL

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 961 927	1 961 927
Underhållsfond		3 157 091	3 992 538
		<u>5 119 018</u>	<u>5 954 465</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 316 322	2 934 746
Årets resultat		- 337 349	426 894
Avsättning till underhållsfond		- 450 000	- 450 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 285 447	404 682
		<u>3 814 419</u>	<u>3 316 322</u>
Summa eget kapital		8 933 438	9 270 787
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	20 705 773	21 205 773
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	20	500 000	500 000
Leverantörsskulder		460 524	577 070
Skatteskulder		54 904	40 273
Medlemmarnas reparationsfonder		1 102 503	1 075 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	656 802	574 985
		<u>2 774 733</u>	<u>2 768 152</u>
Summa skulder		23 480 506	23 973 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 413 944	33 244 712
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		37 416 000	37 416 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 25 840 231 kr.

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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr 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 underhållsplanen.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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	34	2029
Standardförbättringar	Rak	20	2020
Markanläggningar	Rak	8	2020
Inventarier	Rak	5	2014

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 682 621	6 682 621
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 296 899	- 296 899
Hyror, garage	235 200	129 360
	<u>6 620 922</u>	<u>6 515 082</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 400	—
	<u>- 400</u>	<u>—</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	—	116 800
IT-avgifter	536 112	312 732
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	8 000	—
Inkassointäkter	360	320
Övriga rörelseintäkter	—	428
	<u>544 472</u>	<u>430 280</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	406 769	400 474
	<u>406 769</u>	<u>400 474</u>

Not 5 Planerat underhåll

Huskroppar, panelbyte och ommålning	1 237 197	404 682
Garage och parkeringsplatser	48 250	—
	<u>1 285 447</u>	<u>404 682</u>

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	984 740	984 740
Företagsförsäkring	91 551	84 499
Förvaltningsarvode	240 800	234 788
Kabel-TV	—	184 632
IT-kostnader	629 235	315 441
Arvode, yrkesrevisorer	19 885	19 300
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 000	- 3 500
Snö- och halkbekämpning	14 700	—
Förbrukningsmateriel	20 184	44 336
Fordons- och maskinkostnader	32 412	41 997
Vatten	4 283	4 735
El	100 134	110 129
Sophantering och återvinning	226 688	216 262
	<u>2 361 612</u>	<u>2 237 359</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	—	1 042
Telefon och porto	1 220	—
Bankkostnader	97	—
Övriga externa kostnader	<u>52 217</u>	<u>62 391</u>
	53 534	63 433

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	373 895	376 645
Personalomkostnader fastighetsskötare	3 125	—
Uttagsskatt	127 491	127 491
Personalomkostnader övrig personal	1 500	—
Styrelsearvode	75 300	81 700
Övriga ersättningar till förtroendevalda	—	4 274
Arvode vicevärd	53 000	73 300
Föreningsvald revisor	1 200	1 200
Summa	<u>635 511</u>	<u>664 610</u>
Sociala kostnader	<u>166 345</u>	<u>160 391</u>
	801 856	825 001

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 092 212	1 033 701
Byggnadsinventarier	1 495	1 495
Anslutningsavgifter	222 597	222 597
Inventarier, verktyg och installationer	<u>6 798</u>	<u>6 800</u>
	1 323 102	1 264 593

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 014	929
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	16 776	13 500
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	<u>—</u>	<u>38</u>
	17 790	14 467

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	669 895	708 389
	669 895	708 389

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	39 007 584	39 007 584
Anslutningsavgifter	1 780 779	—
Standardförbättringar	245 257	245 257
	41 033 620	39 252 841
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	—	1 780 779
	—	1 780 779
Summa anskaffningsvärden	41 033 620	41 033 620
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 429 551	-10 395 850
Anslutningsavgifter	- 222 597	—
Standardförbättringar	- 234 792	- 233 297
	-11 886 940	-10 629 147
Årets avskrivning byggnader	-1 092 212	-1 033 701
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 222 597	- 222 597
Årets avskrivning standardförbättringar	- 1 495	- 1 495
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 203 244	-11 886 940
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 830 376	29 146 680
Varav		
Byggnader	26 485 821	27 578 033
Anslutningsavgifter	1 335 585	1 558 182
Standardförbättringar	8 970	10 465
Taxeringsvärden		
bostäder	119 354 000	119 354 000
lokaler	1 631 000	1 631 000
Totalt taxeringsvärde	120 985 000	120 985 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	715 382	715 382
	<u>715 382</u>	<u>715 382</u>
Årets anskaffningar		
Bilar och andra transportmedel	95 175	—
	<u>95 175</u>	<u>—</u>
Utrangeringar		
Bilar och andra transportmedel	- 77 500	—
	<u>- 77 500</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	733 057	715 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 708 584	- 701 784
	<u>- 708 584</u>	<u>- 701 784</u>
Årets utrangeringar		
Bilar och andra transportmedel	77 500	—
	<u>77 500</u>	<u>—</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 6 798	- 6 800
	<u>- 6 798</u>	<u>- 6 800</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 637 882	- 708 584
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>95 175</u>	<u>6 798</u>

Not 15 Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar	1 575 000	1 575 000
	<u>1 575 000</u>	<u>1 575 000</u>

Not 16 Skattefordringar

Skattefordringar	3 696	9 244
	<u>3 696</u>	<u>9 244</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 390	2 994
Förutbetalda försäkringspremier	91 551	—
Övriga förutbetalda kostnader	—	89 891
Förutbetald tomträttsavgäld	492 370	492 590
	<u>585 311</u>	<u>585 475</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	750 000	1 000 000
-------------------------------------	---------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	750 000	1,45	2014-07-30

2014-06-30 2013-06-30

Not 19	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		1 961 927		3 992 538	2 889 428	426 894
Disposition enl årsstämmobeslut					426 894	- 426 894
Avsättning till underhållsfond				450 000	- 450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 285 447	1 285 447	
Årets resultat						- 337 349
Vid årets slut		1 961 927		3 157 091	4 151 769	- 337 349

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	21 205 773	21 705 773
Avgår nästa års amortering	- 500 000	- 500 000
Skuld vid årets slut	20 705 773	21 205 773

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,12%

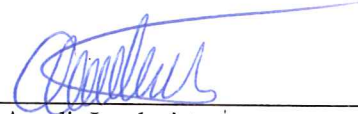
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,75%	2016-04-30	4 000 000			4 000 000
STADSHYPOTEK	2,83%	2015-09-30	3 808 000			3 808 000
STADSHYPOTEK	2,85%	2014-09-30	2 448 073			2 448 073
STADSHYPOTEK AB	2,99%	2015-09-30	4 400 000			4 400 000
STADSHYPOTEK AB	3,77%	2014-06-30	7 049 700		500 000	6 549 700
			21 705 773		500 000	21 205 773

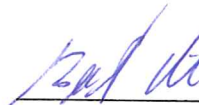
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

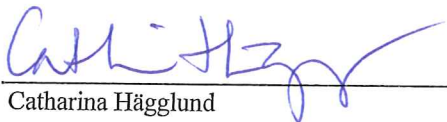
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	46 784	46 410
Upplupna räntekostnader	—	18 333
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	61 038
Upplupna elkostnader	4 306	4 177
Upplupna vattenavgifter	328	—
Upplupna kostnader för renhållning	19 825	5 721
Upplupna revisionsarvoden	19 635	19 000
Förutbetalda hyror och avgifter	565 924	418 981
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	1 325
	656 802	574 985

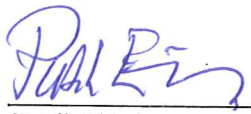
Halmstad 2014-


Annelie Lundqvist


Berndt Nilsson

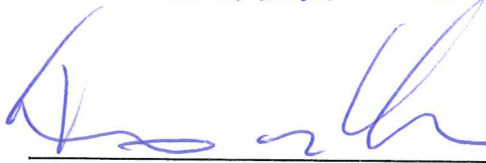

Catharina Hägglund


Ida Heiner


Patrik Ekheimer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014- 10-24

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.


Thomas Ylander
Revisor


KPMG
Britt-Marie Mallander

RBF HALMSTADSHUS NR 8

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF HALMSTADSHUS NR
8 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens
Bostadsrättsförening HALMSTADSHUS NR 8, org nr
716408-0124

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening HALMSTADSHUS NR 18 för
räkenskapsåret 2013-07-01-2014-06-30.

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 2014 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen tillämpar föreningen en progressiv avskrivningsplan på föreningens byggnad. Bokföringsnämnden har under 2014 beslutat att förtydliga kommande K2-regelverk. Det har klargjorts att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod. Anpassningar till kommande regelverk kan innebära väsentlig påverkan på föreningens resultat- och balansräkning.

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 2013-07-01-2014-06-30.

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 ersättningsskyldig 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 24 oktober 2014

KPMG



Thomas Ylander
Föreningsvald revisor

Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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.