

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Riksbyggen Brf Falkenbergshus 1
Org nr: 749000-0929



KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggen Brf Falkenbergshus nr 1 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Onsdagen den 27 november 2019 kl. 18.00

Plats: Hertingskyrkans samlingsal

Dagordning enligt stadgarna, § 59

Falkenberg i oktober 2019

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 (motioner)
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Falkenbergshus 1 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 1948-06-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22.

Föreningen har sitt säte i Falkenberg kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre reparations- och underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 567 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Linden i Falkenberg kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 126 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Allévägen, August Bondessons väg respektive Hertings Allé i Falkenberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	16
2 rum och kök	66
3 rum och kök	40
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	24

Total bostadsarea	7 397 m ²
Total lokalarea	416 m ²
Årets taxeringsvärde	88 337 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 925 000 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 1 665 tkr och planerat underhåll för 2 500 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 142 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 014 tkr (129 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 175 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt - balkonger	2 500 000 kr

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Göran Karlsson	Ordförande	2019
Robert Bengtsson	Sekreterare	2019
Hanna Tannerfors	Vice ordförande	2020
Nina Johansson	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Christoffer Sönnyby	Suppleant	2020
Kim Bertilsson	Suppleant	2020
Stefan Jonsson	Suppleant	2019
Elin Ivarsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

PWC	Auktoriserat revisionsbolag
Crister Månsson	Föreningsrevisor

Revisorssuppleant

Pierre Storm

Valberedning

Linus Bertilsson
Crister Månsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har arbetet med att bygga om och glasa in balkongerna färdigställts till ett värde av 14 500 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-07-01.

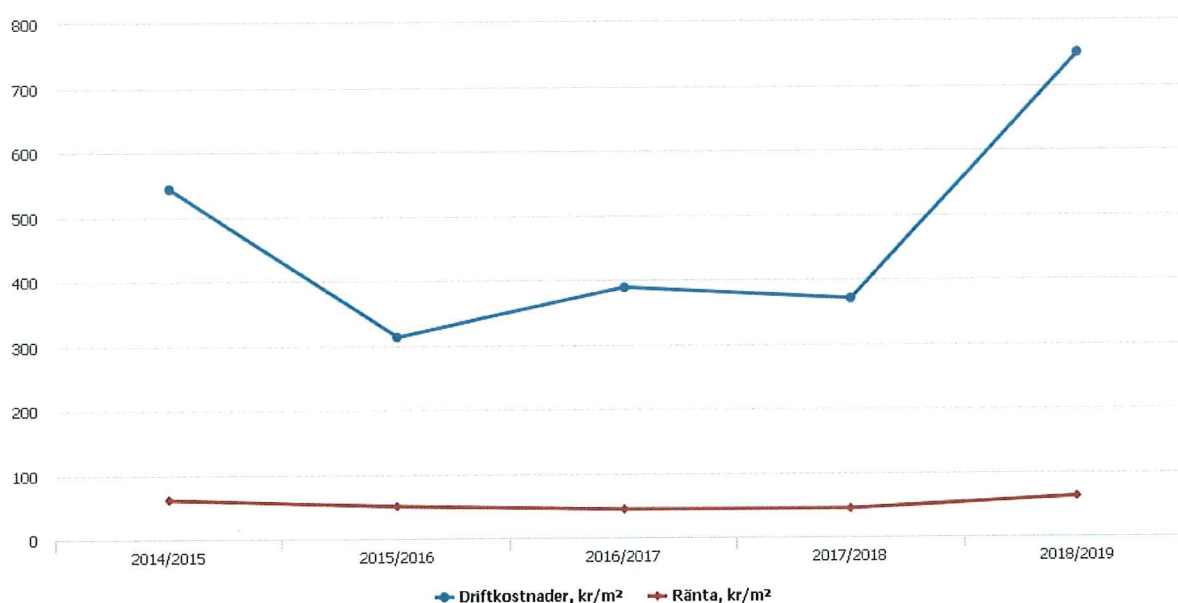
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 766 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 


Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 752	5 625	5 515	5 408	5 303
Resultat efter finansiella poster	-2 826	188	-70	233	-1 928
Soliditet %	-1	7	9	9	8
Driftkostnader, kr/m ²	750	370	388	313	543
Ränta, kr/m ²	62	44	44	50	61



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	188 957	0	0	4 351 134	-2 345 942	167 271
Disposition enl. årsstämmobeslut					167 271	-167 271
Reservering underhållsfond				1 367 100	-1 367 100	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 403 500	2 403 500	
Årets resultat						-2 825 548
Vid årets slut	188 957	0	0	3 314 734	-1 142 271	-2 825 548

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 178 671
Årets resultat	-2 825 548
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 367 100
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 403 500
Summa	-3 967 819

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 3 967 819

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	5 752 278	5 624 643
Övriga rörelseintäkter	Not 3	451 228	33 588
Summa rörelseintäkter		6 203 506	5 658 231
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 858 193	-2 738 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 395 244	-1 489 048
Personalkostnader	Not 6	-94 744	-32 442
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 258 080	-969 080
Summa rörelsekostnader		-8 606 261	-5 229 511
Rörelseresultat		-2 402 756	428 720
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	60 096	60 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 772	2 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-486 660	-323 601
Summa finansiella poster		-422 792	-261 449
Resultat efter finansiella poster		-2 825 548	167 271
Årets resultat		-2 825 548	167 271

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 470 180	18 278 261
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	15 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		31 470 180	33 478 261
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	626 000	626 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		626 000	626 000
Summa anläggningstillgångar		32 096 180	34 104 261
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 386	8 355
Övriga fordringar	Not 14	221	224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	403 257	104 942
Summa kortfristiga fordringar		405 864	113 521
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 788 032	2 129 122
Summa kassa och bank		5 788 032	2 129 122
Summa omsättningstillgångar		6 193 896	2 242 643
Summa tillgångar		38 290 076	36 346 904

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	188 957	188 957	
Fond för yttre underhåll	3 314 734	4 351 134	
Summa bundet eget kapital	3 503 691	4 540 091	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 142 271	-2 345 942	
Årets resultat	-2 825 548	167 271	
Summa fritt eget kapital	-3 967 819	-2 178 671	
Summa eget kapital	-464 129	2 361 419	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 246 602	29 389 528
Summa långfristiga skulder		35 246 602	29 389 528
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	722 676	685 926
Leverantörskulder		1 412 467	83 134
Skatteskulder		6 526	15 436
Övriga skulder	Not 18	316 475	467 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 049 459	3 344 372
Summa kortfristiga skulder		3 507 603	4 595 957
Summa eget kapital och skulder		38 290 076	36 346 904

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. Räkna 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	52
Bergvärme	Linjär	22
Tvättstuga	Linjär	10
Miljöhus	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	30
Balkonger	Linjär	50

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	5 664 282	5 608 308
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-71 661
Hyror, garage	87 996	87 996
Summa nettoomsättning	5 752 278	5 624 643

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Balkonginglasning	418 553	0
Övriga ersättningar	31 055	27 756
Fakturerade kostnader	1 080	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	540	5 471
Summa övriga rörelseintäkter	451 228	33 588

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-2 500 000	-141 293
Reparationer	-1 664 725	-916 261
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-176 876	-171 712
Försäkringspremier	-56 186	-54 807
Kabel- och digital-TV	-355 896	-349 183
Återbäring från Riksbyggen	13 900	14 500
Serviceavtal	-15 524	-14 927
Obligatoriska besiktningar	-35 000	0
Bevakningskostnader	-8 420	-10 553
Snö- och halkbekämpning	-13 986	-24 618
Förbrukningsinventarier	-15 145	-8 737
Vatten	-299 089	-282 714
Fastighetsel	-587 169	-626 790
Sophantering och återvinning	-140 254	-151 847
Förvaltningsarvode drift	-3 823	0
Summa driftkostnader	-5 858 193	-2 738 940

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 254 260	-1 236 282
Lokalkostnader	0	-3 195
Arvode, yrkesrevisorer	-20 700	-18 725
Övriga förvaltningskostnader	-899	0
Inkasso- och KFM-avgifter	-3 150	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 525	-34 724
Kontorsmateriel	-9 024	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 072	0
Bankkostnader	-50 725	-171 393
Övriga externa kostnader	-14 889	-24 730
Summa övriga externa kostnader	-1 395 244	-1 489 048

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-504	0
Styrelsearvoden	-13 000	-8 500
Sammanträdesarvoden	-60 220	-16 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Pensionskostnader	-22	0
Sociala kostnader	-19 498	-6 392
Summa personalkostnader	-94 744	-32 442

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-396 552	-396 552
Avskrivningar tillkommande utgifter	-861 529	-572 529
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 258 080	-969 080

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening: 48 kr á 1 252 andelar	60 096	60 096
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	60 096	60 096

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 010
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 679	-1 989
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	34
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 772	2 056

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-486 370	-323 601
Övriga räntekostnader	-290	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-486 660	-323 601

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 719 831	20 719 831
Mark	54 910	54 910
Tillkommande utgifter	16 645 311	16 645 311
	37 420 052	37 420 052
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	14 450 000	0
	14 450 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 870 052	37 420 052
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 805 590	-10 409 038
Tillkommande utgifter	-8 336 202	-7 763 673
	- 19 141 792	- 18 172 711
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-396 552	-396 552
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-861 529	-572 529
	- 1 258 081	- 969 081
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 20 399 873	- 19 141 792
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 470 179	18 278 260
Varav		
Byggnader	9 517 689	9 914 241
Mark	54 910	54 910
Tillkommande utgifter	21 897 580	8 309 109
	88 337 000	63 925 000
Totalt taxeringsvärde	88 337 000	63 925 000
<i>varav byggnader</i>	<i>61 337 000</i>	<i>49 325 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 000 000</i>	<i>14 600 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
1 252 Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening á 500 kr	626 000	626 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	626 000	626 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 386	8 355
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 386	8 355

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	221	224
Summa övriga fordringar	221	224

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	28 508	27 678
Förutbetalt förvaltningsarvode	318 307	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 442	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	17 168
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	60 096
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	403 257	104 942

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 010 234	1 006 555
Transaktionskonto	4 775 798	1 120 567
Summa kassa och bank	5 788 032	2 129 122

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	35 969 278	30 075 454
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-722 676	-685 926
Långfristig skuld vid årets slut	35 246 602	29 389 528

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,46%	2020-09-30	5 791 830,00	0,00	61 452,00	5 730 378,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-03-01	4 406 714,00	0,00	170 000,00	4 236 714,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-07-30	0,00	3 900 000,00	29 250,00	3 870 750,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-09-01	4 970 000,00	0,00	168 000,00	4 802 000,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2021-09-30	0,00	2 700 000,00	20 250,00	2 679 750,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-03-01	4 488 750,00	0,00	45 000,00	4 443 750,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2023-03-01	5 885 250,00	0,00	59 000,00	5 826 250,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2023-12-01	4 532 910,00	0,00	153 224,00	4 379 686,00
Summa			30 075 454,00	6 600 000,00	706 176,00	35 969 278,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 722 676 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	294 935	463 369
Skuld sociala avgifter och skatter	21 540	0
Avräkning hyror och avgifter	0	3 720
Summa övriga skulder	316 475	467 089

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	12 927	9 306
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	510 341	0
Upplupna elkostnader	31 447	49 685
Upplupna revisionsarvoden	20 750	20 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 751 567
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	96 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 150	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	465 844	417 014
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 049 459	3 344 372

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	36 676 000	34 236 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

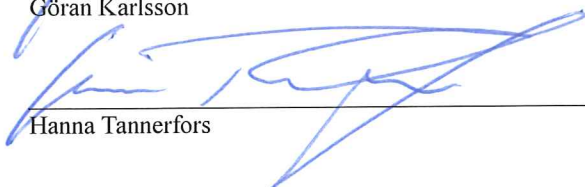
Falkenberg 8/10 - 19
Ort och datum



Göran Karlsson



Robert Bengtsson



Hanna Tannerfors



Nina Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Falkenberg 2019-10-14



Crister Månsson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Halmstad 2019-10-14



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

Riksbyggen Brf Falkenbergshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Falkenbergshus 1 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Falkenbergshus nr 1, org.nr 749000-0929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Falkenbergshus nr 1 för räkenskapsåret 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 utfört 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 Falkenbergshus nr 1 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 Riksbyggen Brf Falkenbergshus nr 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 14 Oktober 2019

Christer Månsson
Förtroendevald revisor



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor