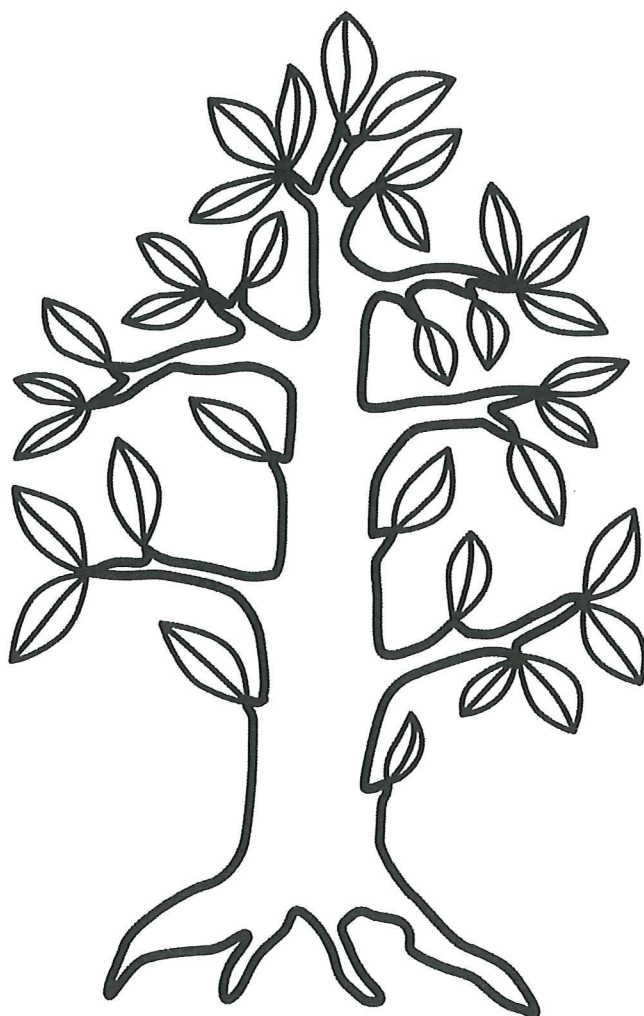

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RBF Falkenbergshus 2
Org nr: 749000-0952



Handwritten signature in blue ink.

K A L L E S E

Medlemmarna i Riksbyggen Brf Falkenbergshus nr 2 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Torsdagen den 14 december 2017 kl 18.00

Plats: Styrelserummet, Hertings Allé 9 A

Dagordning enligt stadgarna, § 22 samt styrelsens förslag till stadgeändring.

Falkenberg i november 2017

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.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falkenbergshus 2 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-
07-01 till 2017-06-30

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 1957-05-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 1999-02-01.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. installation av elektriska handdukstorkar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år som beror till största del på byte från vattenburna handdukstorkar till elektriska. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till en mer fördelaktig ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 226 % till 299 %.

I rubrikerna till samtliga noter i årsredovisningen står det år 2016 respektive 2015. Notkolumnen 2016 avser perioden 2016-07-01-2017-06-30 och notkolumnen 2015 avser perioden 2015-07-01-2016-06-30.

I resultatet ingår avskrivningar med 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 287 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lampan 1 i Falkenbergs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är August Bondessons väg respektive Hertings Allé i Falkenberg.

Årets taxeringsvärde är 29 151 000 kr. Föregående års taxeringsvärde är 29 151 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
6	21	25	2	0	0	54
Antal hyresrätter: 0		Antal lokaler: 5		Antal garage: 12		Antal P-platser: 40

Total bostadsarea: 3 386 m²

Total lokalarea: 228 m²

Riksbyggens kontor i Halmstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Riksbyggens kontor i Halmstad 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 underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 554 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 664 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 766 tkr (212 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 97 kr/m².

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Karlsson	Ordförande	Utsedd av styrelsen	2018
Henrik Älveby	Vice ordförande	Utsedd av styrelsen	2017
Jan Bordahl	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Ulla Hedqvist	Ledamot	Utsedd av stämman	2017
Monica Törnwall	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Jeanette Bertilsson	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Nilsson	Utsedd av stämman	2017
Nils Ohlsson	Utsedd av stämman	2018
Christofer Lindegård	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Britt-Marie Mallander, KPMG AB	Godkänd revisor	Utsedd av stämman
Lars-Gunnar Strandling	Föreningsrevisor	Utsedd av stämman

Revisorssuppleanter	Kommentar
Carl-Johan Dymling	Utsedd av stämman

Valberedning	Kommentar
Styrelsen utgör valberedning	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft en extrastämma och beslutat att föreningen ska bygga om och glasa in de befintliga balkongerna till ett värde av 10 280 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

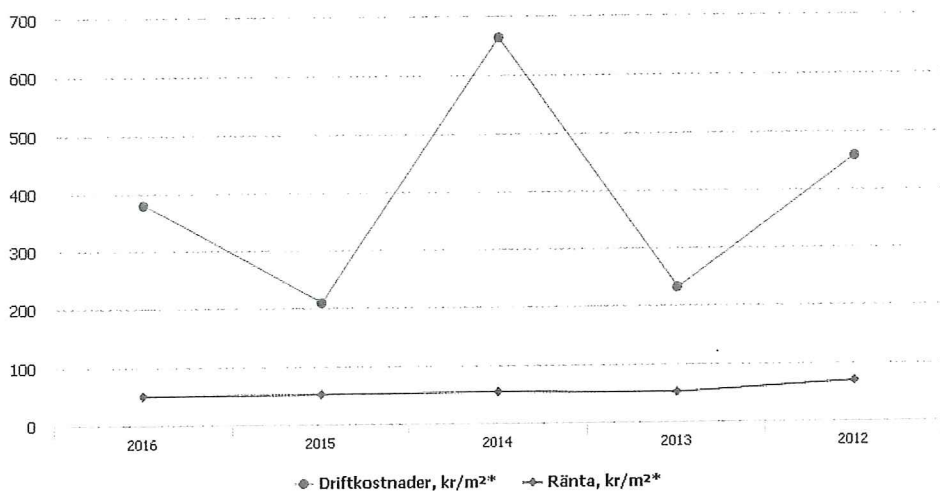
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2017-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 761 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 593	2 544	2 492	2 444	2 399
Resultat efter finansiella poster*	-112	259	-1 429	282	78
Soliditet %*	-1	0	-2	15	12
Driftkostnader, kr/m²*	379	209	665	232	457
Ränta, kr/m²*	50	51	54	51	69

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 502	0	0	289 120	-604 606	258 849
Disposition enl. årsstämmbeslut					258 849	-258 849
Reservering underhållsfond				325 260	-325 260	
Årets resultat						-112 061
Vid årets slut	101 502	0	0	614 380	-671 017	-112 061

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-345 757
Årets resultat	-112 061
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-325 260
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	-783 077
Att balansera i ny räkning	-783 077

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 593 279	2 544 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	540
Summa rörelseintäkter		2 593 999	2 544 707
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 281 719	-755 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-850 189	-953 420
Personalkostnader	Not 6	-47 326	-33 166
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-367 278	-367 278
Summa rörelsekostnader		-2 546 512	-2 109 435
RÖRELSERESULTAT		47 487	435 271
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	7 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 567	935
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-169 114	-185 085
Summa finansiella poster		-159 548	-176 422
Resultat efter finansiella poster		-112 061	258 849
Resultat före skatt		-112 061	258 849
Årets resultat		-112 061	258 849

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 133 765	8 501 044
Summa materiella anläggningstillgångar		8 133 765	8 501 044
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		8 217 765	8 585 044
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	5 242	0
Övriga fordringar	Not 14	999	2 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	271 737	62 344
Summa kortfristiga fordringar		277 978	64 463
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 772 708	1 900 513
Summa kassa och bank		1 772 708	1 900 513
Summa omsättningstillgångar		2 050 685	1 964 976
SUMMA TILLGÅNGAR		10 268 451	10 550 020

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	101 502	101 502
Fond för yttre underhåll	614 380	289 120
Summa bundet eget kapital	715 882	390 622
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-671 017	-604 606
Årets resultat	-112 061	258 849
Summa fritt eget kapital	-783 077	-345 757
Summa eget kapital	-67 195	44 865
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	
Summa långfristiga skulder	9 338 012	9 635 695
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 18	
Skatteskulder	Not 19	
Övriga skulder	Not 20	
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	
Summa kortfristiga skulder	996 240	869 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 268 451	10 550 020

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader och badrum	Linjär	68	2038
Bergvärme	Linjär	22	2036
Fönster	Linjär	30	2033
Miljöhus	Linjär	50	2037

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	2 576 396	2 527 283
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-22 872	-22 872
Hyrer, garage	39 755	39 756
Summa Nettoomsättning	2 593 279	2 544 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Fakturerade kostnader	720	540
Summa Övriga rörelseintäkter	720	540

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Reparationer	-554 408	-149 359
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 106	-69 931
Försäkringspremier	-25 986	-24 656
Kabel- och digital-TV	-151 587	0
Återbäring från Riksbyggen	12 200	11 400
Serviceavtal	-16 595	0
Sotning	0	-46 126
Obligatoriska besiktningar	-2 313	0
Bevakningskostnader	0	-15 860
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-425
Snö- och halkbekämpning	-7 815	-28 897
Förbrukningsinventarier och programvara"	-3 501	-13 442
Vatten	-140 215	-116 594
Fastighetsel	-244 709	-239 611
Uppvärmning	0	15 351
Sophantering och återvinning	-66 684	-77 421
Summa Driftkostnader	-1 281 719	-755 571

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förvaltningsarvode administration	-811 536	-783 201
IT-kostnader	0	-146 912
Arvode, yrkesrevisorer	-14 758	-14 280
Kreditupplysningar	-900	-900
Bankkostnader	-60	0
Övriga externa kostnader	-22 935	-8 127
Summa Övriga externa kostnader	-850 189	-953 420

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	-13 000	0
Sammanträdesarvoden	-22 881	-25 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	0
Summa Personalkostnader	-37 381	-25 150
Sociala kostnader	-9 945	-8 016
	-47 326	-33 166

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivning Byggnader	-150 638	-150 638
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-111 708	-111 708
Avskrivning Installationer	-104 932	-104 932
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-367 278	-367 278

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016	2015
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	0	7 728
Summa Resultat från andelar i koncernföretag	0	7 728

Utdelning på andelar i Riksbanken intresseförening.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016	2015
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 728	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 803	899
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	36
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 567	935

Utdelning på andelar i Riksbanken intresseförening.

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016	2015
Räntekostnader för fastighetslån	-169 114	-185 085
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-169 114	-185 085

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2016	2015
Vid årets början		
Byggnader	7 499 321	7 499 321
Byggnadsinventarier	7 688 900	7 688 900
Mark	82 180	82 180
Summa	15 270 401	15 270 401

Årets anskaffningar

Avyttringar och utrangeringar		
Summa anskaffningsvärden	15 270 401	15 270 401

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 185 297	-4 034 659
Byggnadsinventarier	-2 584 060	-2 367 420
Summa	- 6 769 357	- 6 402 079

Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-150 638	-150 638
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-216 640	-216 640
Summa	- 367 278	- 367 278
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 7 136 635	- 6 769 357

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Restvärde enligt plan vid årets slut	8 133 766	8 501 044
Varav		
Byggnader	3 163 386	3 314 024
Mark	82 180	82 180
Byggnadsinventarier	4 888 200	5 104 840

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2016	2015
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000
Summa Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000

168 andelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening.

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2016	2015
Avgifts- och hyresfordringar	5 242	0
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 242	0

Not 14 Övriga fordringar

	2016	2015
Skattefordringar	0	1 144
Skattekonto	999	975
Summa Övriga fordringar	2 393	2 119

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Upplupna ränteintäkter	1 488	0
Förutbetalda försäkringspremier	13 658	12 328
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	36 222	36 274
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 368	13 742
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271 737	62 344

Not 16 Kassa och bank

	2016	2015
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	750 314	0
Transaktionskonto	1 021 394	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 899 513
Summa Kassa och bank	1 772 708	1 900 513

Bankmedel, sparkonto hos SBAB.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Inteckningslån	9 647 569	9 905 269
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-309 557	-269 572
Långfristig skuld vid årets slut	9 338 012	9 635 697

Långivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2018-09-30	3 766 009,00	0,00	81 428,00	3 684 581,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2018-06-30	840 016,00	0,00	8 484,00	831 532,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2017-09-01	372 244,00	0,00	8 841,00	360 456,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2018-12-01	947 500,00	0,00	30 000,00	917 500,00
STADSHYPOTEK	2,07%	2017-09-01	3 979 500,00	0,00	157 500,00	3 853 500,00
Summa			9 905 269,00	0,00	286 253,00	9 647 569,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 309 557 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2016	2015
Leverantörsskulder	225 189	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	97 472
Summa Leverantörsskulder	225 189	97 472

Not 19 Skatteskulder		
	2016	2015
Skatteskulder	1 394	0
Summa Skatteskulder	1 394	0
Not 20 Övriga skulder		
	2016	2015
Medlemmarnas reparationsfonder	191 145	221 454
Avräkning hyror och avgifter	840	0
Summa Övriga skulder	191 985	221 454
Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut		
	2016	2015
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	309 557	269 572
Summa Övriga skulder till kreditinstitut	309 557	269 572
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2016	2015
Upplupna räntekostnader	1 317	952
Upplupna elkostnader	14 603	15 793
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 977
Upplupna revisionsarvoden	16 163	15 780
Upplupna styrelsearvoden	37 126	32 695
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 578
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 228	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	182 071	198 184
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	269 508	280 959
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	10 680 000	10 680 000
Eventualförpliktelser		
Företagsinteckning	0	0

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen ska bygga om och glasa in de befintliga balkongerna till ett värde av 10 280 000 kr.

Styrelsens underskrifter

Falkenberg 2017-10-04

Ort och datum



Mats Karlsson



Henrik Älveby



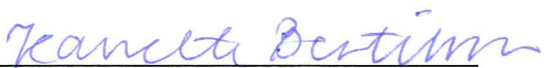
Jan Bördahl



Ulla Hedqvist



Monica Törnwall

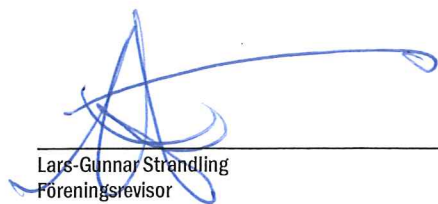


Jeanette Bertilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 10-25



Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor, KPMG



Lars-Gunnar Strandling
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Falkenbergshus nr 2, org. nr 749000-0952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Falkenbergshus nr 2 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som godkänd revisor har fullgjort vårt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den godkände revisorns ansvar

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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 revisionslagen 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 föreningens 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 Riksbyggens BRF Falkenbergshus nr 2 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Vi som godkänd revisor har i övrigt fullgjort vårt 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en profess-ionellt 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 till-kommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den god-kände revisorns professionella bedömning och övriga valda reviso-rers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det inne-bär 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 för-slag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den 25 oktober 2017

KPMG AB



Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor



Lars-Gunnar Strandling
Förtroendevald revisor

RBF Falkenbergshus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Falkenbergshus 2 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



Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsintekningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster

samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.