

# Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Riksbyggens Brf Falkenbergshus 2  
Org nr: 749000-0952



# KALLELSE

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

**Tisdagen den 11 december 2018 kl 18.30**

Plats: Styrelserummet, Hertings Allé 9 A

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

Falkenberg i november 2018

---

## 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 föreningsstämmen i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning .....       | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter .....                 | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf  
Falkenbergshus 2 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-07-01 till 2018-06-30

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 bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år som beror till största del på minskade reparationskostnader. Räntekostnaderna har ökat.

Föreningen har under året genomfört en stor balkongrenovering, vilket syns i balansräkningen under pågående arbeten om 6 950 000 kr. Då projektet inte var färdigställt vid aktuellt räkenskapsårs slut samt för att fördela kostnaderna för projektet kommer avskrivning att påbörjas med start nästa räkenskapsår, 2018/2019.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 299 % till 516 %

I resultatet ingår avskrivningar med 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 537 tkr. Avskrivningar 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.

Fastigheten är fullförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | >5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------|
| 6        | 21       | 25       | 2        |          |           | 54    |

### Dessutom tillkommer:

| Hysesrätter | Lokaler | Garage | P-platser |
|-------------|---------|--------|-----------|
| 0           | 5       | 12     | 40        |



Total bostadsarea 3 386 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 228 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 29 151 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 151 000 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 104 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 564 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 618 tkr (171 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 95 kr/m<sup>2</sup>.

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Utsedd av/kommentar  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|
| Mats Karlsson       | Ordförande         | Utsedd av styrelsen  | 2018                           |
| Henrik Älveby       | Vice ordförande    | Utsedd av styrelsen  | 2019                           |
| Jan Bordahl         | Ledamot            | Utsedd av stämman    | 2018                           |
| Ulla Hedqvist       | Ledamot            | Utsedd av stämman    | 2019                           |
| Monica Törnwall     | Ledamot            | Utsedd av stämman    | 2018                           |
| Nina Johansson      | Ledamot Riksbyggen | Utsedd av Riksbyggen |                                |

| Styrelsesuppleanter  | Utsedd av/kommentar  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Eva Nilsson          | Utsedd av stämman    | 2018                           |
| Nils Ohlsson         | Utsedd av stämman    | 2018                           |
| Christofer Lindegård | Utsedd av Riksbyggen |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer    | Uppdrag              | Utsedd av/kommentar |
|------------------------|----------------------|---------------------|
| KPMG AB                | Auktoriserad revisor | Utsedd av stämman   |
| Lars-Gunnar Strandling | Föreningsrevisor     | Utsedd av stämman   |

| Revisorssuppleanter | Utsedd av/kommentar |
|---------------------|---------------------|
| Carl-Johan Dymling  | Utsedd av stämman   |

| Valberedning                 |
|------------------------------|
| Styrelsen utgör valberedning |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

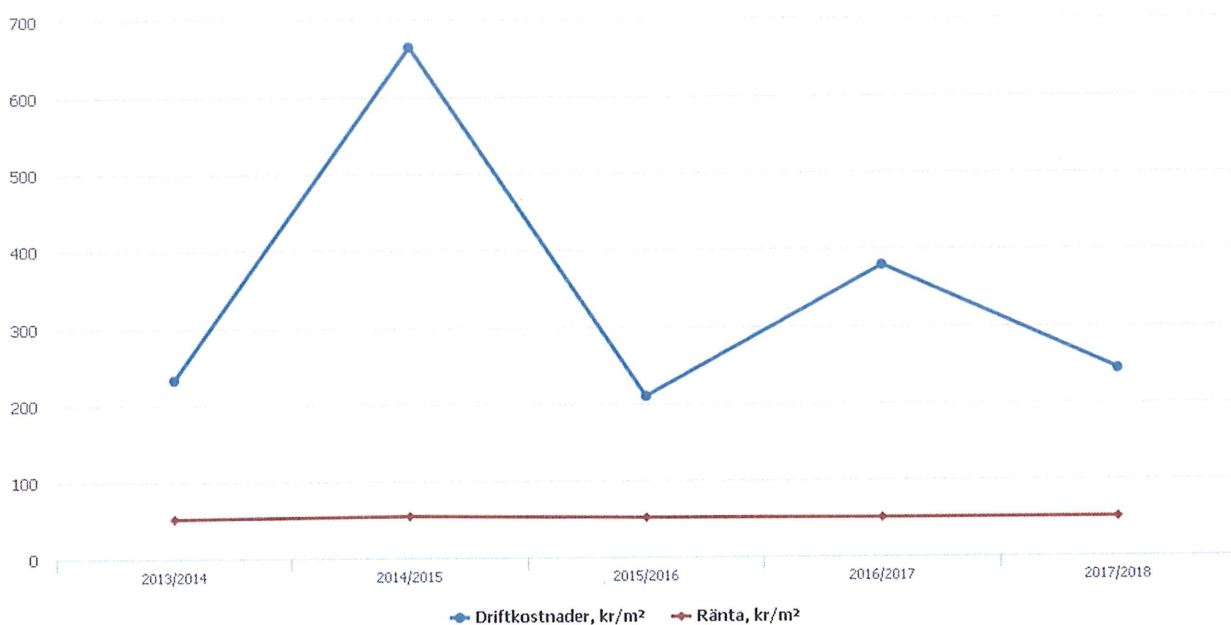
Föreningen ändrade årsavgiften 2017-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 777 kr/m<sup>2</sup>/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)      | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 | 2013/2014 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 2 669     | 2 593     | 2 544     | 2 492     | 2 444     |
| Resultat efter finansiella poster | 170       | -112      | 259       | -1 429    | 282       |
| Soliditet %                       | 1         | -1        | 0         | -2        | 15        |
| Driftkostnader, kr/m²             | 243       | 379       | 209       | 665       | 232       |
| Ränta, kr/m²                      | 50        | 50        | 51        | 54        | 51        |

**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.

gh

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                      | Bundet          |                     |                    |                 | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 101 502         | 0                   | 0                  | 614 380         | -671 017            | -112 061       |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                    | 0               | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                    |                 | -112 061            | 112 061        |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                    | 343 330         | -343 330            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                    | 0               | 0                   |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0               | 0                   |                    |                 |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                 |                     | 0                  |                 | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                    |                 |                     | 168 792        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>101 502</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>957 710</b>  | <b>-1 126 408</b>   | <b>168 792</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                   | -783 077        |
| Årets resultat                        | 168 792         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -343 330        |
| <b>Summa</b>                          | <b>-957 615</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>- 957 615</b> |
|-----------------------------------|------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 2 669 159                | 2 593 279                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 11 364                   | 720                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>2 680 523</b>         | <b>2 593 999</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4  | -877 612                 | -1 281 719               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -1 043 580               | -850 189                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -52 390                  | -47 326                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -367 337                 | -367 278                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-2 340 919</b>        | <b>-2 546 512</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>339 604</b>           | <b>47 487</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 8 064                    | 7 728                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 2 641                    | 1 839                    |
| Räntekostnader och liknande poster                                          | Not 10 | -181 517                 | -169 114                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-170 812</b>          | <b>-159 548</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>168 792</b>           | <b>-112 061</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>168 792</b>           | <b>-112 061</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2018-06-30        | 2017-06-30        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | Not 11 | 7 766 428         | 8 133 765         |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott                       | Not 12 | 6 950 000         | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>14 716 428</b> | <b>8 133 765</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 84 000            | 84 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>84 000</b>     | <b>84 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>14 800 428</b> | <b>8 217 765</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 14 | 0                 | 5 242             |
| Övriga fordringar                                                 | Not 15 | 6 071             | 999               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 16 | 74 591            | 271 737           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>80 662</b>     | <b>277 978</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    | Not 17 | 4 772 873         | 1 772 708         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>4 772 873</b>  | <b>1 772 708</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>4 853 536</b>  | <b>2 050 685</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                                           |        | <b>19 653 963</b> | <b>10 268 451</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |            |            |
| Eget kapital                                 |            |            |
| Bundet eget kapital                          |            |            |
| Medlemsinsatser                              | 101 502    | 101 502    |
| Fond för yttre underhåll                     | 957 710    | 614 380    |
| Summa bundet eget kapital                    | 1 059 212  | 715 882    |
| Fritt eget kapital                           |            |            |
| Balanserat resultat                          | -1 126 407 | -671 017   |
| Årets resultat                               | 168 792    | -112 061   |
| Summa fritt eget kapital                     | -957 615   | -783 077   |
| Summa eget kapital                           | 101 597    | -67 195    |
| SKULDER                                      |            |            |
| Långfristiga skulder                         |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18     | 18 612 169 |
| Summa långfristiga skulder                   | 18 612 169 | 9 338 012  |
| Kortfristiga skulder                         |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19     | 353 700    |
| Leverantörsskulder                           | Not 20     | 76 457     |
| Skatteskulder                                | Not 21     | 2 582      |
| Övriga skulder                               | Not 22     | 175 439    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23     | 332 019    |
| Summa kortfristiga skulder                   | 940 197    | 997 634    |
| Summa Eget kapital och Skulder               | 19 653 963 | 10 268 451 |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 38       |
| Bergvärme             | Linjär              | 22       |
| Fönster               | Linjär              | 29       |
| Miljöhus              | Linjär              | 50       |
| Badrum                | Linjär              | 36       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                                   | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 2 629 415                | 2 576 396                |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | 0                        | -22 872                  |
| Hyror, garage                                     | 39 744                   | 39 755                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>2 669 159</b>         | <b>2 593 279</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 7 666                    | 0                        |
| Fakturerade kostnader               | 0                        | 720                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 3 698                    | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>11 364</b>            | <b>720</b>               |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer                         | -103 631                 | -554 408                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -73 708                  | -80 106                  |
| Försäkringspremier                   | -27 594                  | -25 986                  |
| Kabel- och digital-TV                | -151 872                 | -151 587                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 9 750                    | 12 200                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -1 413                   | 0                        |
| Serviceavtal                         | -17 221                  | -16 595                  |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -2 313                   |
| Bevakningskostnader                  | -2 517                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -23 470                  | -7 815                   |
| Förbrukningsinventarier              | -4 928                   | -3 501                   |
| Vatten                               | -134 665                 | -140 215                 |
| Fastighetsel                         | -266 784                 | -244 709                 |
| Sophantering och återvinning         | -79 559                  | -66 684                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-877 612</b>          | <b>-1 281 719</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -835 750                 | -811 536                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -15 321                  | -14 758                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -4 038                   | 0                        |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -900                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -10 162                  | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 888                   | 0                        |
| Bankkostnader                              | -170 745                 | -60                      |
| Övriga externa kostnader                   | -3 675                   | -22 935                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 043 580</b>        | <b>-850 189</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -17 000                  | -13 000                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -22 881                  | -22 881                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 500                   | -1 500                   |
| Sociala kostnader                                     | -11 009                  | -9 945                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-52 390</b>           | <b>-47 326</b>           |

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

|                                                                                          | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | 0                        | -150 638                 |
| Avskrivning Om- och tillbyggnader                                                        | 0                        | -111 708                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -367 337                 | 0                        |
| Avskrivning Installationer                                                               | 0                        | -104 932                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-367 337</b>          | <b>-367 278</b>          |

**Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                                                  | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening: 48 kr á 168 andelar | 8 064                    | 7 728                    |
| <b>Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                | <b>8 064</b>             | <b>7 728</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 1 513                    | 1 803                    |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar                           | 0                        | 36                       |
| Övriga ränteintäkter                                          | 1 128                    | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>2 641</b>             | <b>1 839</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -181 517                 | -169 114                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-181 517</b>          | <b>-169 114</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                               | 2018-06-30        | 2017-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 2 099 321         | 7 499 321         |
| Byggnadsinventarier                           | 0                 | 7 688 900         |
| Mark                                          | 82 180            | 82 180            |
| Tillkommande utgifter                         | 13 088 900        |                   |
|                                               | <b>15 270 401</b> | <b>15 270 401</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>15 270 401</b> | <b>15 270 401</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -2 099 321         | -4 185 297         |
| Tillkommande utgifter | -5 037 315         | -2 584 060         |
|                       | <b>- 7 136 636</b> | <b>- 6 769 357</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |           |           |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| Årets avskrivning byggnader             | 0         | -150 638  |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -367 337  | -216 640  |
|                                         | - 367 337 | - 367 278 |

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 7 503 973</b> | <b>- 7 138 635</b> |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>7 766 428</b> | <b>8 133 706</b> |
|------------------|------------------|

**Varav**

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader             | 0         | 3 163 386 |
| Mark                  | 82 180    | 82 180    |
| Tillkommande utgifter | 7 684 248 | 4 888 200 |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 29 000 000 | 29 000 000 |
| Lokaler  | 151 000    | 151 000    |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>29 151 000</b> | <b>29 151 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>22 551 000</i> | <i>22 551 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>6 600 000</i>  | <i>6 600 000</i>  |

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                         | 2018-06-30       | 2017-06-30 |
|-------------------------|------------------|------------|
| <b>Vid årets början</b> | 0                | 0          |
| Balkonger               | 6 950 000        | 0          |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>6 950 000</b> | <b>0</b>   |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                                | 2018-06-30    | 2017-06-30    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 168 Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening å 500 kr | 84 000        | 84 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>            | <b>84 000</b> | <b>84 000</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2018-06-30 | 2017-06-30   |
|--------------------------------------------------|------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0          | 5 242        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>5 242</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2018-06-30   | 2017-06-30 |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Skattekonto                    | 6 071        | 999        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>6 071</b> | <b>999</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2018-06-30    | 2017-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 1 128         | 1 488          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 13 936        | 13 658         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 36 672        | 0              |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0             | 36 222         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 22 856        | 220 368        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>74 591</b> | <b>271 737</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2018-06-30       | 2017-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 0                | 1 000            |
| Bankmedel                   | 0                | 750 314          |
| Transaktionskonto           | 4 772 873        | 1 021 394        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 772 873</b> | <b>1 772 708</b> |

*Bankmedel, sparkonto hos SBAB- avslutat under året.*

*Handkassa – avslutad under året.*



## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                  | 2018-06-30        | 2017-06-30       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 18 965 869        | 9 647 569        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -353 700          | -309 557         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>18 612 169</b> | <b>9 338 012</b> |

| Långgivare   | Ränta  | Räntan bunden till | Ing. skuld          | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|--------|--------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,45 % | 2020-09-01         | 3 853 500,00        | 0,00                    | 126 000,00         | 3 727 500,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,45 % | 2018-09-30         | 3 684 581,00        | 0,00                    | 81 428,00          | 3 603 153,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,34%  | 2018-12-01         | 917 500,00          | 0,00                    | 30 000,00          | 887 500,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,35%  | 2018-09-03         | 360 456,00          | 0,00                    | 11 788,00          | 348 668,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,45%  | 2019-06-30         | 831 532,00          | 0,00                    | 8 484,00           | 823 048,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,37%  | 2022-03-01         | 0,00                | 4 600 000,00            | 11 500,00          | 4 588 500,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,62%  | 2023-03-01         | 0,00                | 5 000 000,00            | 12 500,00          | 4 987 500,00         |
| <b>Summa</b> |        |                    | <b>9 647 569,00</b> | <b>9 600 000,00</b>     | <b>281 700,00</b>  | <b>18 965 869,00</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 353.700,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.414.800,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld 17.197.369,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                  | 2018-06-30     | 2017-06-30     |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 353 700        | 309 557        |
| <b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>                  | <b>353 700</b> | <b>309 557</b> |

*gh*

**Not 20 Leverantörsskulder**

|                                 | 2018-06-30    | 2017-06-30     |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 76 457        | 225 189        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>76 457</b> | <b>225 189</b> |

**Not 21 Skatteskulder**

|                            | 2018-06-30   | 2017-06-30   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskulder              | 2 582        | 1 394        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>2 582</b> | <b>1 394</b> |

**Not 22 Övriga skulder**

|                                | 2018-06-30     | 2017-06-30     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 173 159        | 191 145        |
| Avräkning hyror och avgifter   | 2 280          | 840            |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>175 439</b> | <b>191 985</b> |



**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2018-06-30     | 2017-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 2 149          | 0              |
| Upplupna räntekostnader                                   | 1 271          | 1 317          |
| Upplupna elkostnader                                      | 16 125         | 14 603         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 16 609         | 16 163         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 48 757         | 37 126         |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 0              | 18 228         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 247 108        | 182 071        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>332 019</b> | <b>269 508</b> |

**Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

|                        | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 121 000 | 10 680 000 |

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | 0 | 0 |
|--|---|---|

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Falkenberg 2018-11-01  
Ort och datum

Mats Karlsson

Henrik Älveby

Jan Bordahl

Ulla Hedqvist

Monica Törnwall

Nina Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

19/11-2018

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Lars-Gunnar Strandling

Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Falkenbergshus 2 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 upplýs, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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, förfälskning, 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 upplýsningar.

- 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 upplýsningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplýsningar 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 upplýsningarna, 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 revisionsd 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 2 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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

Enligt § 14 i föreningens stadgar ska till fond för yttre underhåll årligen avsättas med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan. Det belopp som ska avsättas enligt nämnda bestämmelse uppgår för räkenskapsåret till ca 805 tkr. Årets förslag till vinstdisposition innefattar en avsättning uppgående till 343 tkr till fond för yttre underhåll. Förslaget till vinstdisposition är därmed inte förenligt med stadgarna.

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 registrerat revisionsbolag 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, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 trygghetssätt.

### 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, årsredovinningslagen 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.

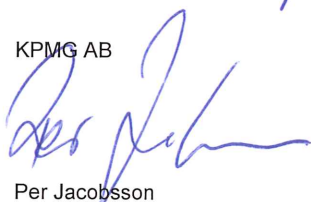
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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

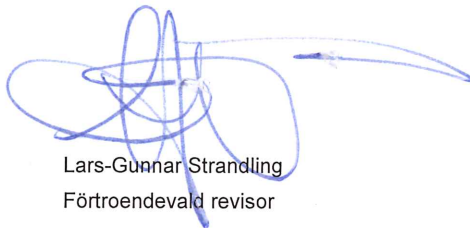
19/11 - 2018

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Lars-Gunnar Strandling

Förtroendevald revisor

# Riksbyggens Brf Falkenbergshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggens Brf 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](http://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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## 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 fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En 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 planens reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF 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](http://www.riksbyggen.se)

