
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Riksbyggens Brf Falkenbergshus 2
Org nr: 749000-0952



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
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Falkenberg kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, det beror till största del på ökade underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 518 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 214 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	21
3 rum och kök	25
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	12
Antal p-platser	40

Total bostadsarea	3 386 m ²
Total lokalarea	228 m ²
Årets taxeringsvärde	38 153 000 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 189 tkr och planerat underhåll för 2 000 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan på tio år visar ett underhållsbehov på 10 689 tkr för de närmsta tio åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 1 069 tkr (296 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 120 kr/m² vilket är lägre än det genomsnittliga underhållet på tio år. Vid beaktande av underhållsplanen på 30 år kommer underhållet att uppgå till 21 734 tkr inom de närmsta 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 724 tkr (200 kr/m²). Föreningens avsättning till underhållsfonden är således inte heller i nivå med föreningens underhållsplan på 30 år. Föreningen avser att justera avsättningen till underhållsfonden under kommande räkenskapsår för att vara i enlighet med föreningens stadgar. Underhållsfonden uppgår idag till 0 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Beskrivning	
Balkonger	2 000 000 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Karlsson	Ordförande	2020
Henrik Älveby	Vice ordförande	2019
Monika Törnwall	Ledamot	2020
Ulla Hedqvist	Ledamot	2019
Jan Bordahl	Ledamot	2020
Nina Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils Ohlson	Suppleant	2020
Marita Lönnberg	Suppleant	2020
Elin Ivarsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

PWC	Auktoriserad revisor
Lars-Gunnar Strandling	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter

Carl-Johan Dymling

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har arbetet med att bygga om och glasa in balkongerna färdigställts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-07-01.

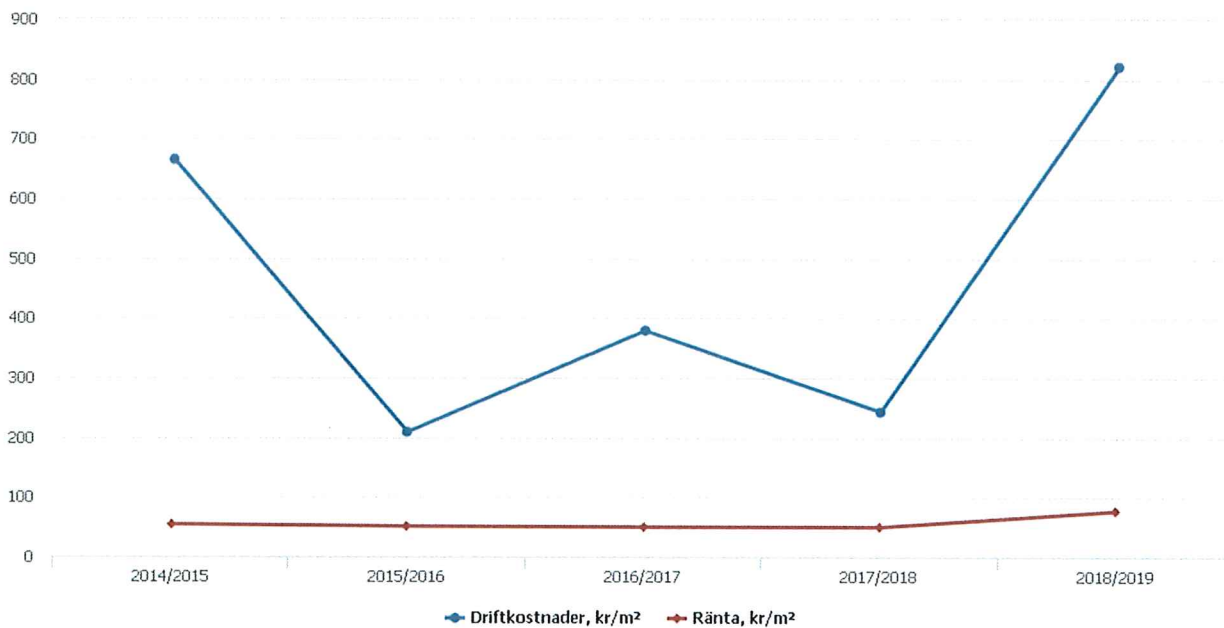
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 777 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 669	2 669	2 593	2 544	2 492
Resultat efter finansiella poster	-1 733	170	-112	259	-1 429
Soliditet %	-9	1	-1	0	-2
Driftkostnader, kr/m ²	821	243	379	209	665
Ränta, kr/m ²	77	50	50	51	54



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *β*

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	957 710	-1 126 407	168 792
Disposition enl. årsstämmobeslut					168 792	-168 792
Reservering underhållsfond				433 680	-433 680	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 391 390	1 391 390	
Årets resultat						-1 732 459
Vid årets slut	101 502	0	0	0	95	-1 732 459

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-957 615
Årets resultat	-1 732 459
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-433 680
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 391 390
Summa	-1 732 364

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 732 364

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 669 156	2 669 159
Övriga rörelseintäkter	Not 3	310 872	11 364
Summa rörelseintäkter		2 980 028	2 680 523
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 965 736	-877 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-903 548	-1 043 580
Personalkostnader	Not 6	-55 775	-52 390
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-518 337	-367 337
Summa rörelsekostnader		-4 443 396	-2 340 919
Rörelseresultat		-1 463 368	339 604
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	8 064	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29	2 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-277 184	-181 517
Summa finansiella poster		-269 091	-170 812
Resultat efter finansiella poster		-1 732 459	168 792
Årets resultat		-1 732 459	168 792

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 798 090	7 766 428
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	6 950 000
Summa materiella anläggningstillgångar		14 798 090	14 716 428
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		14 882 090	14 800 428
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	9 955	6 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	275 844	74 591
Summa kortfristiga fordringar		285 799	80 662
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 073 459	4 772 873
Summa kassa och bank		3 073 459	4 772 873
Summa omsättningstillgångar		3 359 258	4 853 536
Summa tillgångar		18 241 348	19 653 963

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	101 502	101 502	
Fond för yttre underhåll	0	957 710	
Summa bundet eget kapital	101 502	1 059 212	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	95	-1 126 407	
Årets resultat	-1 732 459	168 792	
Summa fritt eget kapital	-1 732 364	-957 615	
Summa eget kapital	-1 630 862	101 597	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 258 469	18 612 169
Summa långfristiga skulder		18 258 469	18 612 169
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	353 700	353 700
Leverantörsskulder		787 996	76 457
Skatteskulder		4 762	2 582
Övriga skulder	Not 17	178 439	175 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	288 844	332 019
Summa kortfristiga skulder		1 613 741	940 197
Summa eget kapital och skulder		18 241 348	19 653 963

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 och badrum	Linjär	68
Bergvärme	Linjär	22
Fönster	Linjär	30
Miljöhus	Linjär	50
Balkonginglasning	Linjär	50 <i>B</i>

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 629 412	2 629 415
Hyror, garage	39 744	39 744
Summa nettoomsättning	2 669 156	2 669 159

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Balkonginglasning	295 920	0
Övriga ersättningar	14 412	7 666
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	180	3 698
Summa övriga rörelseintäkter	310 872	11 364

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-2 000 000	0
Reparationer	-188 786	-103 631
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 888	-73 708
Försäkringspremier	-28 289	-27 594
Kabel- och digital-TV	-151 351	-151 872
Återbäring från Riksbyggen	9 200	9 750
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 413
Serviceavtal	-17 881	-17 221
Obligatoriska besiktningar	-20 000	0
Bevakningskostnader	-2 434	-2 517
Snö- och halkbekämpning	-10 714	-23 470
Förbrukningsinventarier	-4 807	-4 928
Vatten	-134 574	-134 665
Fastighetsel	-270 681	-266 784
Sophantering och återvinning	-69 531	-79 559
Summa driftkostnader	-2 965 736	-877 612

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-860 370	-835 750
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-15 321
Övriga förvaltningskostnader	-1 102	-4 038
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 689	-10 162
Kontorsmateriel	-3 173	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 888	-3 888
Bankkostnader	-1 550	-170 745
Övriga externa kostnader	-2 827	-3 675
Summa övriga externa kostnader	-903 548	-1 043 580

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-17 000	-17 000
Sammanträdesarvoden	-15 300	-22 881
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-21 975	-11 009
Summa personalkostnader	-55 775	-52 390

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-518 337	-367 337
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-518 337	-367 337

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening: 48 kr á 168 andelar	8 064	8 064
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	8 064	8 064

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 130	1 513
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	0
Övriga ränteintäkter	-1 128	1 128
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29	2 641

Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-277 004	-181 517
Övriga räntekostnader	-180	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-277 184	-181 517

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 099 321	2 099 321
Mark	82 180	82 180
Tillkommande utgifter	13 088 900	13 088 900
	15 270 401	15 270 401
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	7 550 000	0
	7 550 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 820 401	15 270 401
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 099 321	-2 099 321
Tillkommande utgifter	-5 404 652	-5 037 315
	- 7 503 973	- 7 136 636
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-518 337	-367 337
	- 518 337	- 367 337
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 022 310	- 7 503 973
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 798 090	7 766 428
Varav		
Mark	82 180	82 180
Tillkommande utgifter	14 715 910	7 684 248
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 000 000	29 000 000
Lokaler	153 000	151 000
Totalt taxeringsvärde	38 153 000	29 151 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 153 000</i>	<i>22 551 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 000 000</i>	<i>6 600 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
168 garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	84 000	84 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	84 000	84 000
<i>168 andelar i Intresseföreningen</i>		

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	9 955	6 071
Summa övriga fordringar	9 955	6 071

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	1 128
Förutbetalda försäkringspremier	14 354	13 936
Förutbetalt förvaltningsarvode	218 415	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 632	36 672
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 443	22 856
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	275 844	74 591

Not 15 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Transaktionskonto	3 073 459	4 772 873
Summa kassa och bank	3 073 459	4 772 873

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	18 612 169	18 965 869
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-353 700	-353 700
Långfristig skuld vid årets slut	18 258 469	18 612 169

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,60%	2019-09-04	348 668,00	0,00	11 788,00	336 880,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-06-30	823 048,00	0,00	8 484,00	814 564,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-09-01	3 727 500,00	0,00	126 000,00	3 601 500,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-09-30	3 603 153,00	0,00	81 428,00	3 521 725,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2021-12-01	887 500,00	0,00	30 000,00	857 500,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-03-01	4 588 500,00	0,00	46 000,00	4 542 500,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2023-03-01	4 987 500,00	0,00	50 000,00	4 937 500,00
Summa			18 965 869,00	0,00	353 700,00	18 612 169,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 353 700 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 414 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 843 669 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	159 186	173 159
Skuld sociala avgifter och skatter	19 253	0
Avräkning hyror och avgifter	0	2 280
Summa övriga skulder	178 439	175 439

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	2 090	2 149
Upplupna räntekostnader	1 277	1 271
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 571	0
Upplupna elkostnader	16 147	16 125
Upplupna revisionsarvoden	16 984	16 609
Upplupna styrelsearvoden	7 857	48 757
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 450	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	214 468	247 108
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	288 844	332 019

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	19 121 000	19 121 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Falkenberg 24/10 2019
Ort och datum



Mats Karlsson



Monika Törnwall



Henrik Älveby

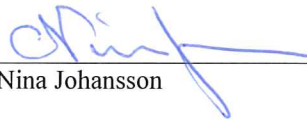

Jan Bordaht

Jan Bordaht

Marita Lönnberg



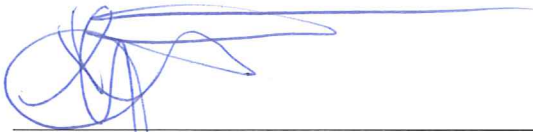
Ulla Hedqvist



Nina Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 november 2019

Falkenberg



Lars-Gunnar Strandling
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

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 2018-07-01 – 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-11-19 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorn

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i årsredovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Riksbyggens Brf Falkenbergshus nr 2:s 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 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. 

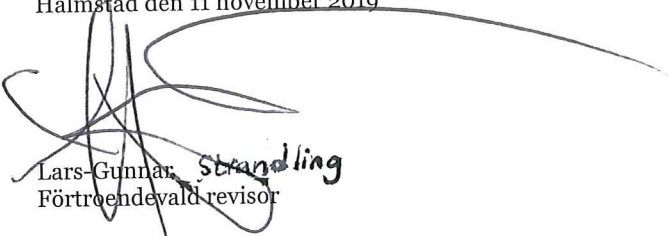
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalande vill vi anmärka på att styrelsen, i strid med föreningens stadgar, inte satt av enligt underhållsplanen.

Halmstad den 11 november 2019



Lars-Gunnar Strandling
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor