

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Falkenbergshus 3
Org nr: 749000-0945



DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggens Brf Falkenbergshus nr 3 vid ordinarie föreningsstämma för tiden 2019.07.01-2020.06.30

Måndagen den 23 november 2020 kl. 18.00

Plats: Samlingslokalen, Viljansvägen

Dagordning enligt stadgarna, § 59

-
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 stämмоordförande justera protokollet
 6. Val av rösträknare
 7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
 8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
 9. Framläggande av revisorernas berättelse
 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 11. Beslut om resultatdisposition
 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
 14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
 15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
 16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 17. Val av revisorer och revisorsuppleanter
 18. Val av valberedning
 19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
 20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Falkenbergshus 3
får härmed avge årsredovisning för
räkensårets
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 1960-01-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-21.

Föreningen har sitt säte i Falkenberg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 833 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 065 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herdinnan 1 i Falkenbergs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 84 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1962.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	48	36	0	0	0	84

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	48	8

Total bostadsarea 5 319 m²

Total lokalarea 858 m²

Årets taxeringsvärde 74 667 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 74 667 000 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 169 tkr och planerat underhåll för 717 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 39 123 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 304 tkr (211 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 304 tkr (211 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning portar	150 000
Huskropp utvändigt	406 131
Garage och p-platser	161 312

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Larsson	Ordförande	2020
Malin Karlsson	Sekreterare	2021
Blerim Sokoli	Ledamot	2020
Lars Magnus Pettersson	Ledamot	2020
Emma Brage	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Åke Björklöw	Suppleant	2021
Marita Sandberg Carlsson	Suppleant	2021
Agneta Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Karlsson	Förtroendevald revisor	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Brizet		2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt-Erik Bengtsson		2020
Göran Lilliestam		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 839 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 552	4 560	4 554	4 512	4 425
Resultat efter finansiella poster	232	827	-602	733	825
Resultat exklusive avskrivningar	1 065	1 660	231	1 534	1 625
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	211	141	129	121	105
Soliditet %	16	15	12	14	11
Driftkostnader, kr/m ²	362	234	621	397	314
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	246	230	392	398	0
Ränta, kr/m ²	56	74	88	99	114

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

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	369 865			2 616 970	-203 411	826 707
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					826 707	-826 707
Reservering underhållsfond				1 304 104	-1 304 104	
Ianspråktagande av underhållsfond				-717 443	717 443	
Årets resultat						232 286
Vid årets slut	369 865			3 203 631	36 635	232 286

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	623 296
Årets resultat	232 286
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 304 104
Årets ianspråktagande av underhållsfond	717 443
Summa	268 920

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **268 920**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 552 490	4 560 124
Övriga rörelseintäkter	Not 3	567 107	572 216
Summa rörelseintäkter		5 119 597	5 132 340
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 234 934	-1 539 683
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 432 382	-1 443 589
Personalkostnader	Not 6	-49 018	-51 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-833 118	-833 118
Summa rörelsekostnader		-4 549 452	-3 868 059
Rörelseresultat		570 145	1 264 281
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	12 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 816	8 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-345 675	-458 008
Summa finansiella poster		-337 859	-437 574
Resultat efter finansiella poster		232 286	826 707
Årets resultat		232 286	826 707

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 112 459	17 945 577
Summa materiella anläggningstillgångar		17 112 459	17 945 577
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		17 238 459	18 071 577
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	5 792	4 623
Övriga fordringar	Not 14	20 463	9 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	387 306	328 367
Summa kortfristiga fordringar		413 561	342 058
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 171 567	5 094 611
Summa kassa och bank		6 171 567	5 094 611
Summa omsättningstillgångar		6 585 127	5 436 669
Summa tillgångar		23 823 587	23 508 246

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		369 865	369 865
Fond för yttre underhåll		3 203 631	2 616 970
Summa bundet eget kapital		3 573 496	2 986 835
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		36 635	-203 411
Årets resultat		232 286	826 707
Summa fritt eget kapital		268 920	623 296
Summa eget kapital		3 842 416	3 610 130
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 269 065	18 628 130
Summa långfristiga skulder		18 269 065	18 628 130
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	352 252	345 439
Leverantörsskulder	Not 18	414 476	325 461
Skatteskulder	Not 19	13 451	10 854
Övriga skulder	Not 20	64 654	70 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	867 273	518 100
Summa kortfristiga skulder		1 712 106	1 269 986
Summa eget kapital och skulder		23 823 587	23 508 246

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	70
Standardförbättring	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 461 252	4 461 252
Hyror, bostäder	670	804
Hyror, garage	88 376	89 075
Hyror, p-platser	8 064	8 063
Hyror, övriga	1 000	3 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 612	-2 796
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 260	-24
Summa nettoomsättning	4 552 490	4 560 124

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Balkonginglasning	549 360	549 360
Övriga ersättningar	15 206	20 554
Fakturerade kostnader	1 440	180
Övriga rörelseintäkter	1 101	2 122
Summa övriga rörelseintäkter	567 107	572 216

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-717 443	-121 250
Reparationer	-169 247	-128 637
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 706	-132 338
Försäkringspremier	-49 493	-45 493
Kabel- och digital-TV	0	-501
Återbäring från Riksbyggen	0	12 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-938	-938
Serviceavtal	-36 641	-13 879
Obligatoriska besiktningar	-12 688	-46 377
Bevakningskostnader	0	-2 925
Snö- och halkbekämpning	-3 128	-15 570
Förbrukningsinventarier	-20 099	-7 624
Vatten	-231 579	-219 616
Fastighetsel	-80 621	-65 247
Uppvärmning	-673 779	-656 301
Sophantering och återvinning	-102 156	-95 686
Förvaltningsarvode drift	-415	0
Summa driftkostnader	-2 234 934	-1 539 683

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 105 486	-1 111 814
IT-kostnader	-270 191	-269 389
Arvode, yrkesrevisorer	-19 270	-18 060
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 404
Kreditupplysningar	-1 125	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 593	-17 369
Representation	0	-600
Kontorsmateriel	0	-1 800
Telefon och porto	0	-217
Konsultarvoden	-3 773	0
Bankkostnader	0	-1 550
Övriga externa kostnader	-10 944	-21 161
Summa övriga externa kostnader	-1 432 382	-1 443 589

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-22 000	-22 000
Sammanträdesarvoden	-11 900	-16 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 125	-2 125
Övriga personalkostnader	0	-250
Sociala kostnader	-10 993	-10 494
Summa personalkostnader	-49 018	-51 669

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-567 330	-567 330
Avskrivning Markanläggningar	-4 000	-4 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-261 788	-261 788
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-833 118	-833 118

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	12 096
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	12 096

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	209	21
Övriga ränteintäkter	7 607	8 316
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 816	8 338

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-345 656	-458 008
Övriga finansiella kostnader	-19	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-345 675	-458 008

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	17 776 347	17 776 347
Mark	250 000	250 000
Standardförbättringar	13 776 209	13 776 209
Markanläggning	40 000	40 000
	31 842 556	31 842 556
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 842 556	31 842 556

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 390 212	-9 822 882
Standardförbättringar	-3 486 766	-3 224 978
Markanläggningar	-20 000	-16 000
	-13 896 978	-13 063 860

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-567 330	-567 330
Årets avskrivning standardförbättringar	-261 788	-261 788
Årets avskrivning markanläggningar	-4 000	-4 000
	-833 118	-833 118

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 730 096	-13 896 978
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 112 460	17 945 578
Varav		
Byggnader	6 818 805	7 386 135
Mark	250 000	250 000
Standardförbättringar	10 027 655	10 289 443
Markanläggningar	16 000	20 000

Taxeringsvärden

Bostäder	73 000 000	73 000 000
Lokaler	1 667 000	1 667 000
Totalt taxeringsvärde	74 667 000	74 667 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 378 000</i>	<i>46 378 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 289 000</i>	<i>28 289 000</i>
Not 12 Andra långfristiga fordringar	2020-06-30	2019-06-30
252 garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening à 500 kr	126 000	126 000
Summa andra långfristiga fordringar	126 000	126 000
Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	5 792	4 623
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 792	4 623
Not 14 Övriga fordringar	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	20 463	9 068
Summa övriga fordringar	20 463	9 068
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 563	4 132
Förutbetalda försäkringspremier	26 410	23 083
Förutbetalt förvaltningsarvode	277 594	273 935
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 739	27 217
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	387 306	328 367
Not 16 Kassa och bank	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	1 000
Bankmedel	2 388 601	2 380 426
Transaktionskonto	3 782 966	2 713 185
Summa kassa och bank	6 171 567	5 094 611

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	18 621 317	18 973 569
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-352 252	-345 439
Långfristig skuld vid årets slut	18 269 065	18 628 130

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,92%	2020-06-01	2 422 800,00	-2 356 800,00	66 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,45%	2020-08-06	575 000,00	0,00	0,00	575 000,00
STADSHYPOTEK	1,92%	2021-03-01	2 700 000,00	0,00	0,00	2 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2022-04-30	2 426 208,00	0,00	80 000,00	2 346 208,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-06-30	2 704 561,00	0,00	27 252,00	2 677 309,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2023-06-01	3 465 000,00	0,00	35 000,00	3 430 000,00
SBAB	1,20%	2024-05-10	0,00	2 356 800,00	0,00	2 356 800,00
STADSHYPOTEK	2,44%	2027-04-30	4 680 000,00	0,00	144 000,00	4 536 000,00
Summa			18 973 569,00	0,00	352 252,00	18 621 317,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 352 252 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	414 476	325 461
Summa leverantörsskulder	414 476	325 461

Not 19 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	13 451	10 854
Summa skatteskulder	13 451	10 854

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	63 991	67 199
Skuld sociala avgifter och skatter	662	712
Avräkning hyror och avgifter	0	2 220
Summa övriga skulder	64 654	70 132

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	28 084	28 747
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	375 000	0
Upplupna elkostnader	12 068	12 784
Upplupna värmekostnader	0	52 090
Upplupna kostnader för renhållning	1 716	0
Upplupna revisionsarvoden	18 870	18 100
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 981	12 773
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 067	13 936
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	383 487	379 670
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	867 273	518 100

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	21 176 220	21 176 220
Eventualförpliktelse	0	0

Styrelsens underskrifter

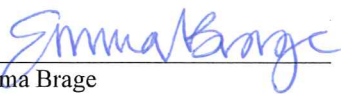
Falkenberg 2020-10-01
Ort och datum



Marcus Larsson



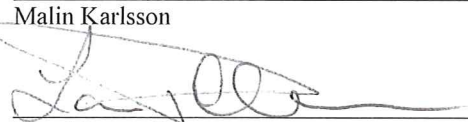
Blerim Sokoli



Emma Brage



Malin Karlsson



Lars-Magnus Pettersson

Revisorernas underskrifter

Vår revisionsberättelse har lämnats

Falkenberg 2020- 10-07



Mikael Karlsson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 3, org.nr 749000-0945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 3 för år 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 3: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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 3 för år 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den 7 oktober 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mikael Karlsson', with a long horizontal stroke extending to the right.

Mikael Karlsson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bengt Karlsson', with a long horizontal stroke extending to the right.

Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor