

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Riksbyggen Brf Falkenbergshus 5
Org nr: 749000-0911



DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggens brf Falkenbergshus nr 5 vid ordinarie föreningsstämma

Onsdagen den 20 november 2019 kl. 18.00

Plats: Västra bageriet, Falkenberg

Dagordning enligt stadgarna, § 59 och nedanstående uppställning.

Falkenberg i oktober 2019

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 ordföranden 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 revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Falkenbergshus 5 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 1964-10-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-10.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a ökade kostnader för underhåll, reparationer samt fastighetsel.

Räntekostnaderna ligger på samma nivå som föregående år.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 634 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -718 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Relingen 1 och 2 i Falkenbergs kommun. På fastigheten finns 72 lägenheter, 2 lokaler och ett bageri. Byggnaderna är uppförda 1968, bageriet år 2014. Fastighetens adress är Strandridaregatan 2 A-C och 4 A-C, Vegagatan 21, 23 A-C, 27 A-C och 29 A-C i Falkenberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	20
3 rum och kök	45
4 rum och kök	7

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	46

Total bostadsarea 5 810 m²
Total lokalarea 976 m²

Årets taxeringsvärde -	72 013 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 401 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Falkenbergs Hembageri/Västra Bageriet	393	2019-05-31, därefter löpande 1 mån

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,27 % av föreningens nettoomsättning.

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Falkenbergs Energi	El
Felix Lundgren	Trädgårdsskötsel
Telia	Bredbandsanslutning

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 426 tkr och planerat underhåll för 2 795 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 14 397 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 440 tkr (212 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 358 tkr (200 kr/m²). Den årliga avsättningen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden då hänsyn tagits till fondens inestående medel som idag uppgår till 6 100 tkr. Därmed bedöms utgående saldo i underhållsfonden vara i enlighet med underhållsplanen och därmed föreningens stadgar.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, entrépartier	2 535
Installationer, utebelysning	260

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Karlsson	Ordförande	2020
Tommy Johansson	Vice ordförande	2019
Britta Nyman	Sekreterare	2019
Ann-Christin Ivarsson Pergadis	Ledamot	2020
Nina Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britt Bjurklint	Suppleant	2019
Hans-Olof Bengtsson	Suppleant	2020
Sebastian Brorsson	Suppleant	2019
Elin Ivarsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB i Halmstad	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman till 2020
Lars Karlsson	Föreningsvald revisor	Stämman till 2020

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Inge Karlqvist	Stämman till 2020

Valberedning	Utsedd av
Annica Lilja	Stämman till 2020
Per-Ola Karlsson	Stämman till 2020
Maria Johansson	Stämman till 2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 1,5 %.

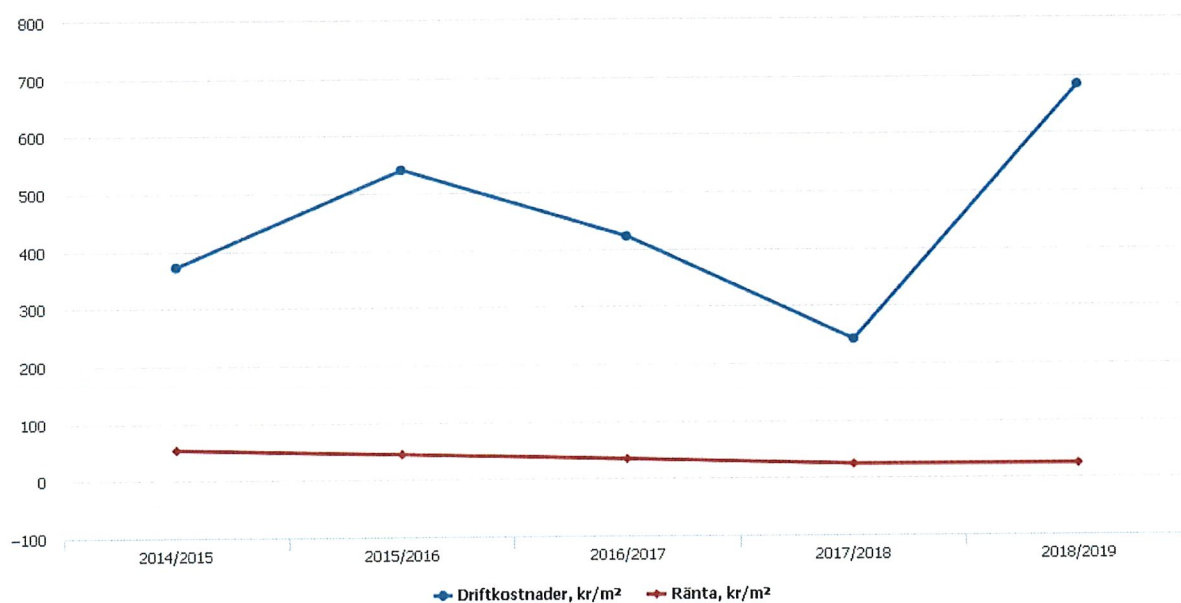
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 827 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 115	5 042	4 963	4 865	4 803
Resultat efter finansiella poster	-1 352	1 299	847	-676	585
Soliditet %	41	46	41	37	38
Driftkostnader, kr/m ²	684	242	375	540	372
Ränta, kr/m ²	24	24	34	44	53



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	634 973	0	0	7 534 376	-1 499 164	1 281 164
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 281 164	-1 281 164
Reservering underhållsfond				1 357 200	-1 357 200	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 795 301	2 795 301	
Årets resultat						-1 351 744
Vid årets slut	634 973	0	0	6 096 275	1 220 101	-1 351 744

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-218 000
Årets resultat	-1 351 744
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 357 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 795 301
Summa	-131 643

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 131 643
-----------------------------------	------------------

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

Handwritten signature

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 115 195	5 042 157
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 627	27 215
Summa rörelseintäkter		5 133 822	5 069 372
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 643 322	-1 640 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-977 357	-968 809
Personalkostnader	Not 6	-91 308	-46 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-634 101	-985 138
Summa rörelsekostnader		-6 346 088	-3 640 441
Rörelseresultat		-1 212 266	1 428 931
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 368	10 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 277	4 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-163 122	-162 991
Summa finansiella poster		-139 478	-147 767
Resultat efter finansiella poster		-1 351 744	1 281 164
Årets resultat		-1 351 744	1 281 164

PA

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 687 440	9 687 708
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	98 675
Summa materiella anläggningstillgångar		9 687 440	9 786 383
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		9 795 440	9 894 383
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar		22 216	12 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	272 459	277 114
Summa kortfristiga fordringar		294 735	289 148
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 133 702	7 323 349
Summa kassa och bank		6 133 702	7 323 349
Summa omsättningstillgångar		6 428 437	7 612 497
Summa tillgångar		16 223 876	17 506 880

BA

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		634 973	634 973
Fond för yttre underhåll		6 096 275	7 534 376
Summa bundet eget kapital		6 731 248	8 169 349
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 220 101	-1 499 164
Årets resultat		-1 351 744	1 281 164
Summa fritt eget kapital		-131 643	-218 000
Summa eget kapital		6 599 605	7 951 349
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 478 172	8 609 852
Summa långfristiga skulder		8 478 172	8 609 852
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	131 680	131 680
Leverantörsskulder		288 177	282 275
Skatteskulder		7 356	356
Övriga skulder	Not 17	30 911	18 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	687 975	512 787
Summa kortfristiga skulder		1 146 099	945 679
Summa eget kapital och skulder		16 223 876	17 506 880

RA

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	50
Standardförbättringar	Linjär	30, 40
Markanläggningar	Linjär	20

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	4 802 412	4 731 483
Hyrer, lokaler	167 112	163 890
Hyrer, garage	151 525	151 410
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 478	-8 250
Bränsleavgifter, bostäder	3 624	3 624
Summa nettoomsättning	5 115 195	5 042 157

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	17 178	19 075
Fakturerade kostnader	900	180
Övriga rörelseintäkter	549	7 960
Summa övriga rörelseintäkter	18 627	27 215

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-2 795 301	-162 500
Reparationer	-425 766	-202 302
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 274	-116 274
Försäkringspremier	-48 091	-46 910
Kabel- och digital-TV	-226 667	-226 037
Återbäring från Riksbyggen	10 100	11 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 231	0
Serviceavtal	-585	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 100
Snö- och halkbekämpning	-20 913	-43 888
Förbrukningsinventarier	-13 690	-2 637
Vatten	-246 443	-229 722
Fastighetsel	-487 939	-450 925
Sophantering och återvinning	-101 153	-97 204
Förvaltningsarvode drift	-162 369	-72 169
Summa driftkostnader	-4 643 322	-1 640 043

PA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	0	-8 540
Förvaltningsarvode administration	-896 966	-895 936
Arvode, yrkesrevisorer	-18 179	-17 768
Övriga förvaltningskostnader	-5 311	-481
Kreditupplysningar	0	-509
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 445	-23 111
Representation	-1 800	0
Kontorsmateriel	-10 969	-3 800
Medlems- och föreningsavgifter	-5 184	-5 184
Bankkostnader	-1 750	-2 683
Övriga externa kostnader	-19 753	-10 798
Summa övriga externa kostnader	-977 357	-968 809

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-45 000	0
Sammanträdesarvoden	-14 700	-33 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 930	-4 300
Övriga kostnadsersättningar	-604	-901
Sociala kostnader	-16 074	-7 649
Summa personalkostnader	-91 308	-46 450

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	0	-358 960
Avskrivning Markanläggningar	-32 638	-32 638
Avskrivningar tillkommande utgifter	-601 463	-593 540
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-634 101	-985 138



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 216 andelar	10 368	10 368
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	10 368	10 368

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	13 045	4 855
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	232	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 277	4 857

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-163 122	-162 991
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-163 122	-162 991

BA

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 820 643	6 820 643
Mark	139 845	139 845
Standardförbättringar	16 915 903	16 915 903
Markanläggning	652 756	652 756
	24 529 147	24 529 147
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	633 833	0
	633 833	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 162 980	24 529 147
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 820 643	-6 461 683
Standardförbättringar	-7 891 012	-7 297 472
Markanläggningar	-129 784	-97 146
	- 14 841 439	- 13 856 301
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	-358 960
Årets avskrivning standardförbättringar	-601 463	-593 540
Årets avskrivning markanläggningar	-32 638	-32 638
	- 634 101	- 985 138
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 15 475 540	- 14 841 439
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 687 440	9 687 708
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	139 845	139 845
Standardförbättringar	9 057 260	9 024 891
Markanläggningar	490 334	522 972
Taxeringsvärden		
Bostäder	69 600 000	52 400 000
Lokaler	2 413 000	2 001 000
Totalt taxeringsvärde	72 013 000	54 401 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 125 000</i>	<i>39 123 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 888 000</i>	<i>15 278 000</i>

PA

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början	98 675	0
Årets förändring	-98 675	98 675
Vid årets slut	0	98 675

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
216 andelar i Riksbyggen Intresseförening å 500 kr	108 000	108 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	108 000	108 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 211	10 368
Förutbetalda försäkringspremier	24 401	23 690
Förutbetalt förvaltningsarvode	224 690	224 221
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 157	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	18 835
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	272 459	277 114

Not 15 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	0	2 641
Bankmedel	2 425 953	2 417 119
Transaktionskonto	3 707 749	4 903 589
Summa kassa och bank	6 133 702	7 323 349

PA

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	8 609 852	8 741 532
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-131 680	-131 680
Långfristig skuld vid årets slut	8 478 172	8 609 852

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,06 %	2020-03-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SBAB	1,98 %	2020-04-06	882 974,00	0,00	29 928,00	853 046,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,75 %	2021-03-30	4 858 558,00	0,00	101 752,00	4 756 806,00
Summa			8 741 532,00	0,00	131 680,00	8 609 852,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 131 680 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	30 911	17 561
Avräkning hyror och avgifter	0	1 020
Summa övriga skulder	30 911	18 581

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	19 024	19 321
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	241 025	0
Upplupna elkostnader	19 409	20 366
Upplupna kostnader för administration	0	46 225
Upplupna revisionsarvoden	18 154	17 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 401	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	387 962	409 275
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	687 975	512 787

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	12 027 000	12 027 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

PA

Styrelsens underskrifter

Falkenberg 2019-10-21

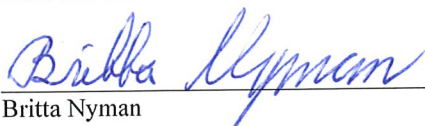
Ort och datum



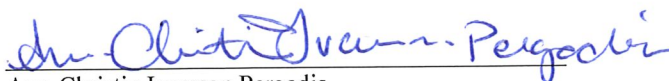
Hans Karlsson



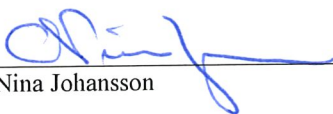
Tommy Johansson



Britta Nyman



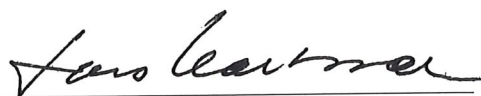
Ann-Christin Ivarsson Pergadis



Nina Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

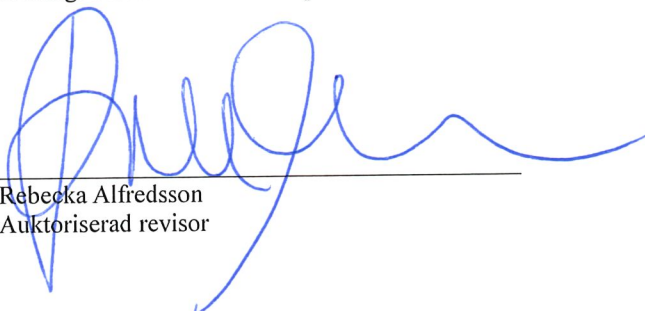
2019-10-29



Lars Karlsson

Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rebecka Alfredsson
Auktoriserad revisor

Riksbyggen Brf Falkenbergshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Falkenbergshus 5 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Falkenbergshus nr 5, org.nr 749000-0911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Falkenbergshus nr 5 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 2018-10-19 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 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

BA

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av RBF Falkenbergshus nr 5 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 RBF Falkenbergshus nr 5 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 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.

AA

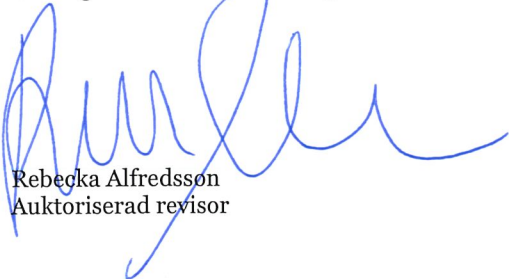
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 29 oktober 2019



Lars Karlsson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rebecka Alfredsson
Auktoriserad revisor

Underhållsplan 10 år

204065 RBF Falkenbergshus 5

204065 RBF Falkenbergshus 5 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2019
Prioritet: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och byggherrekostnader
PI/KIU: Ingen
Objektnivå: Aff-rubrik

Kostnadsfaktor:
Gruppering:
Detailjering:

	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC21 Yttertak, skärmtak o d	0	152	139	7	0	3 542	18	0	0	0	3 857 943	385 794
SC22 Fasad, balkonger, loftgångar, altaner, terrasser, fönster, fönsterdörrar	0	301	0	59	2 944	3	172	3	41	15	3 536 717	353 672
SC23 Entréer, portar mm.	0	147	14	653	0	28	79	11	35	11	979 619	97 962
SC29 Övrigt byggnad utvändigt	0	0	0	0	744	54	14	0	0	65	876 195	87 620
SC32 Gemensamma utrymmen	116	25	0	0	0	0	424	0	0	954	1 519 761	151 976
SC34 Övriga utrymmen	107	33	26	10	73	45	238	0	45	40	616 883	61 688
SC41 VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät mm i mark	0	0	0	0	0	0	5	5	5	5	19 440	1 944
SC43 Avloppsvattensystem i byggnad	405	0	0	0	0	0	0	0	0	0	405 000	40 500
SC46 Värmesystem i byggnad	0	0	0	0	0	0	29	0	488	0	517 050	51 705
SC47 Luftbehandlingsystem	0	0	202	0	0	4	0	0	106	0	312 809	31 281
SC52 Belysningsystem	0	0	0	0	0	0	247	0	0	0	247 417	24 742
SC53 Elvärmesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	25 294	2 529
SD31 Ytor av sten, tegel, bitg-plattor, asfalt	0	0	0	0	0	0	149	0	1 002	0	1 150 875	~ 115 088
SD51 Lek- och idrottsutrustning	0	0	0	30	0	0	30	234	0	30	323 514	32 351
SD64 Övrig Vattenanläggning	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	8 640	864
Summa:	628	658	382	759	3 761	3 675	1 413	253	1 749	1 120	14 397 157	1 439 716