

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

BRF Varbergshus 2
Org nr: 749600-0873



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Varbergshus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 1953-11-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-02.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för reparationer, el och uppvärmning. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till en mer fördelaktig ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 944 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 065 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lavetten 3 i Varbergs kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 123 lägenheter samt 6 hyresrätter dvs enskilda rum med gemensamt kök och allrum uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Granvägen i Varberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	93
3 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hyresrätter	6

Standard	Antal
Lokaler	16
Garage	17
P-platser	105

Total tomtarea 12 156 m²

Total bostadsarea 7 347 m²

Total lokalarea 179 m²

Årets taxeringsvärde 91 439 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 91 439 000 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 748 tkr och planerat underhåll för 407 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.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 37 418 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig kostnad på 1 247 tkr (166 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 166 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Termostatbyte	390 375
Hygrotork	16 490

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Lönnberg	Ordförande	2020
Maria Bengtsson	Sekreterare	2021
Agneta Hellerstedt	Vice ordförande	2021
Mikael Svensson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carolina Sandberg	Suppleant	2021
Michel Eliasson	Suppleant	2020
Pierre Petersson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanna Johansson	Förtroendevald revisor	2020
PwC	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Krister Ekström	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Mårtensson	2020
Simon Larsson	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 3%.

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

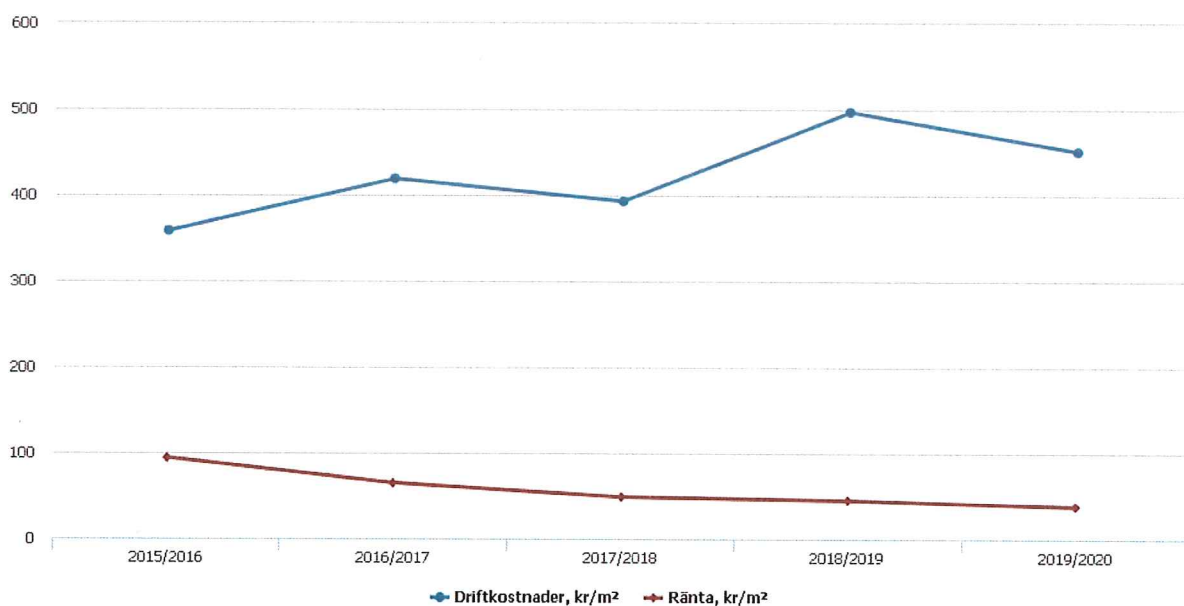
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 590 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 409	5 267	5 086	4 976	4 807
Resultat efter finansiella poster	121	-184	427	-219	-185
Soliditet %	12	12	12	16	14
Driftkostnader, kr/m ²	451	497	393	419	358
Ränta, kr/m ²	38	45	49	65	94



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. *A*

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	277 479	0	0	6 368 653	-2 603 853	-184 383
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-184 383	184 383
Reservering underhållsfond				1 247 283	-1 247 283	
Ianspråktagande av underhållsfond				-406 865	406 865	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						120 914
Vid årets slut	277 479	0	0	7 209 071	-3 628 654	120 914

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 788 236
Årets resultat	120 914
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 247 283
Årets ianspråktagande av underhållsfond	406 865
Summa	-3 507 740

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 507 740**

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	5 409 473	5 266 590
Övriga rörelseintäkter	Not 3	450 938	400 545
Summa rörelseintäkter		5 860 411	5 667 135
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 397 195	-3 742 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 015 107	-966 500
Personalkostnader	Not 6	-98 388	-81 799
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-943 783	-759 127
Summa rörelsekostnader		-5 454 473	-5 549 975
Rörelseresultat		405 937	117 160
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	41 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 119	306
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-286 143	-343 705
Summa finansiella poster		-285 024	-301 543
Resultat efter finansiella poster		120 914	-184 383
Årets resultat		120 914	-184 383

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 446 858	29 344 799
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	229 212	275 054
Summa materiella anläggningstillgångar		28 676 070	29 619 854
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	436 000	436 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		436 000	436 000
Summa anläggningstillgångar		29 112 070	30 055 854
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	454	7 279
Övriga fordringar	Not 15	83 535	50 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	352 593	351 153
Summa kortfristiga fordringar		436 582	409 126
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 373 106	2 434 680
Summa kassa och bank		2 373 106	2 434 680
Summa omsättningstillgångar		2 809 688	2 843 805
Summa tillgångar		31 921 758	32 899 659

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		277 479	277 479
Fond för yttre underhåll		7 209 071	6 368 653
Summa bundet eget kapital		7 486 550	6 646 132
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 628 654	-2 603 853
Årets resultat		120 914	-184 383
Summa fritt eget kapital		-3 507 740	-2 788 236
Summa eget kapital		3 978 810	3 857 897
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 185 697	26 754 513
Summa långfristiga skulder		26 185 697	26 754 513
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	568 816	568 816
Leverantörsskulder	Not 19	435 779	528 001
Skatteskulder	Not 20	6 923	215
Övriga skulder	Not 21	7 674	9 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	738 058	1 180 366
Summa kortfristiga skulder		1 757 251	2 287 249
Summa eget kapital och skulder		31 921 758	32 899 659

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. Räkna 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
Fastighetsförbättringar	Linjär	20, 25, 39, 50
Stambyte	Linjär	50
Relining	Linjär	20
Studentbostäder	Linjär	25
Tvättstugetrustning - Inventarier	Linjär	10
Lekplats	Linjär	10
Ventilation	Linjär	50

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	4 332 996	4 206 744
Hyror, bostäder	215 253	214 362
Hyror, lokaler	10 434	10 374
Hyror, garage	38 052	38 051
Hyror, p-platser	67 034	57 766
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 704	-4 904
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-405
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 236	-970
Bränsleavgifter, bostäder	751 644	745 572
Summa nettoomsättning	5 409 473	5 266 590

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	354 240	354 240
Övriga ersättningar	50 377	36 585
Fakturerade kostnader	4 680	3 110
Övriga rörelseintäkter	41 641	6 610
Summa övriga rörelseintäkter	450 938	400 545

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-406 865	0
Reparationer	-748 029	-1 379 088
Självrisk	-23 200	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-188 731	-182 023
Försäkringspremier	-64 568	-59 351
Kabel- och digital-TV	-387 437	-380 642
Återbäring från Riksbyggen	0	19 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 725	0
Serviceavtal	0	-4 812
Obligatoriska besiktningar	-22 971	-16 000
Bevakningskostnader	-7 359	-11 052
Snö- och halkbekämpning	-13 269	-36 108
Förbrukningsinventarier	-45 782	-3 938
Vatten	-456 203	-397 924
Fastighetsel	-241 075	-345 180
Uppvärmning	-546 829	-751 038
Sophantering och återvinning	-190 196	-190 996
Förvaltningsarvode drift	-46 956	-3 397
Summa driftkostnader	-3 397 195	-3 742 550

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-885 297	-858 350
Arvode, yrkesrevisorer	-25 878	-24 638
Övriga förvaltningskostnader	-29 521	-506
Kreditupplysningar	-6 416	-5 194
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 201	-36 234
Kontorsmateriel	-12 904	-11 929
Telefon och porto	0	-2 564
Medlems- och föreningsavgifter	-8 471	-9 083
Bankkostnader	-3 420	-2 245
Övriga externa kostnader	0	-15 758
Summa övriga externa kostnader	-1 015 107	-966 500

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-61 600	-56 675
Sammanträdesarvoden	-22 800	-27 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-11 988	4 476
Summa personalkostnader	-98 388	-81 799

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-25 000	-25 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-872 941	-688 284
Avskrivning Maskiner och inventarier	-45 843	-45 843
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-943 783	-759 127

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	0	41 856
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	41 856

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 119	306
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 119	306

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-286 143	-339 542
Övriga räntekostnader	0	-1 163
Övriga finansiella kostnader	0	-3 000
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-286 143	-343 705

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 467 177	4 467 177
Mark	931 679	931 679
Tillkommande utgifter	38 946 556	38 946 556
Markanläggning	250 000	250 000
	44 595 412	44 595 412
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 595 412	44 595 412

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 467 177	-4 467 177
Tillkommande utgifter	-10 658 436	-9 970 152
Markanläggningar	-125 000	-100 000
	-15 250 613	-14 537 329

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-872 941	-688 284
Årets avskrivning markanläggningar	-25 000	-25 000
Årets avskrivning markinventarier		0
	-897 941	-713 284

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 148 554	-15 250 613
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	931 679	931 679
Tillkommande utgifter	27 415 174	28 288 120
Markanläggningar	100 000	125 000

Taxeringsvärden

Bostäder	91 000 000	91 000 000
Lokaler	439 000	439 000

Totalt taxeringsvärde**91 439 000 91 439 000***varav byggnader**62 157 000 62 157 000**varav mark**29 282 000 29 282 000***Not 12 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden****2020-06-30 2019-06-30****Vid årets början**

Maskiner och inventarier		0
Inventarier och verktyg	597 617	597 617

597 617 597 617**Summa anskaffningsvärde vid årets slut****597 617 597 617****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Maskiner och inventarier		0
Inventarier och verktyg	-322 563	-276 720

-322 563 -276 720**Årets avskrivningar**

Maskiner och inventarier		0
Inventarier och verktyg	-45 843	-45 843

-45 843 -45 843**Ackumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-368 406	-322 563
-------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-368 406 -322 563****Restvärde enligt plan vid årets slut****229 212 275 054****Varav**

Inventarier och verktyg	229 212	275 054
-------------------------	---------	---------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	436 000	436 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	436 000	436 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	454	7 279
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	454	7 279

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	83 535	50 694
Summa övriga fordringar	83 535	50 694

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	34 454	30 114
Förutbetalt förvaltningsarvode	221 346	226 053
Förutbetald kabel-tv-avgift	96 793	94 986
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	352 593	351 153

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	68 434	68 434
Transaktionskonto	2 304 672	2 366 246
Summa kassa och bank	2 373 106	2 434 680

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	26 754 513	27 323 329
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-568 816	-568 816
Långfristig skuld vid årets slut	26 185 697	26 754 513

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,88%	2020-08-19	7 524 750,00	0,00	237 000,00	7 287 750,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-12-01	9 850 000,00	0,00	100 000,00	9 750 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2020-12-30	5 096 487,00	0,00	154 052,00	4 942 435,00
NORDEA	1,09%	2022-04-20	3 200 000,00	0,00	40 000,00	3 160 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-04-30	1 652 092,00	0,00	37 764,00	1 614 328,00
Summa			27 323 329,00	0,00	568 816,00	26 754 513,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 568 816 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 568 816 kr årligen

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	435 779	528 001
Summa leverantörsskulder	435 779	528 001

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	6 923	215
Summa skatteskulder	6 923	215

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	6 792	6 792
Skuld sociala avgifter och skatter	882	315
Clearing	0	2 744
Summa övriga skulder	7 674	9 852

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	30 140	31 640
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	47 922	529 791
Upplupna elkostnader	15 813	26 298
Upplupna värmekostnader	24 739	50 169
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 860
Upplupna revisionsarvoden	25 690	25 000
Upplupna styrelsearvoden	96 600	79 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 625	12 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	485 529	418 658
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	738 058	1 180 366

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	28 210 000	28 210 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Varberg, 12/10-2020

Ort och datum



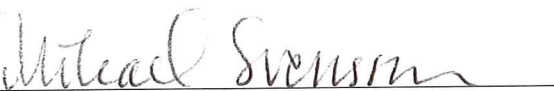
Gunnar Lönnberg



Maria Bengtsson



Agneta Hellerstedt



Mikael Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Varberg 2020- 10-20



Susanna Johansson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Varbergshus nr 2, org.nr 749600-0873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Varbergshus nr 2 för räkenskapsår 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 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. Revisoreernas 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 revisionssed 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 Varbergshus 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Varbergshus nr 2 för räkenskapsår 2019-07-01 – 2020-06-30 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.

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[styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den 20 oktober 2020



Susanna Johansson
Företroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

RBF Varbergshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Varbergshus 2 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

