

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Falkenbergshus 2  
Org nr: 749000-0952



# DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggens Brf Falkenbergshus nr 2 vid ordinarie föreningsstämma

**Tisdagen den 8:e December 2020 kl. 18.00**

Plats: Föreningslokalen

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 jämte stämмоordförande ska 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 och suppleanter, 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falkenbergshus 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 1957-05-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 1999-02-01.

Föreningen har sitt säte i Falkenberg kommun.

Årets resultat är högre än föregående år mest på grund av att inget underhåll har gjorts under året, samt att kostnaderna för reparationer har sjunkit.

Räntekostnaderna har minskat i takt med att föreningen har amorterat på sina långfristiga lån.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 518 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 918 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lampan 1 i Falkenbergs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är August Bondessons väg respektive Hertings Allé i Falkenberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

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



## Dessutom tillkommer

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

Bostäder bostadsrätt 3 386 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 228 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 38 153 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 38 153 000 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 76 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 21 917 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 731 tkr (216 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 216 kr/m<sup>2</sup>.

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Mats Karlsson	Ordförande	2020
Marita Lönnberg	Sekreterare	2020
Henrik Älveby	Vice ordförande	2021
Monika Törnwall	Ledamot	2020
Ulla Hedqvist	Ledamot	2021
Emma Brage	Ledamot Riksbyggen	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Nils Ohlson	Suppleant	2020
Ulf Löfquist	Suppleant	2021
Pierre Petersson	Suppleant Riksbyggen	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lars-Gunnar Strandling	Förtroendevald revisor	2020
Bengt Karlsson	Auktoriserad revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Carl-Johan Dymling	2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen skrivit upp marken till 70% av senaste taxeringsvärdet.

## Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-07-01.

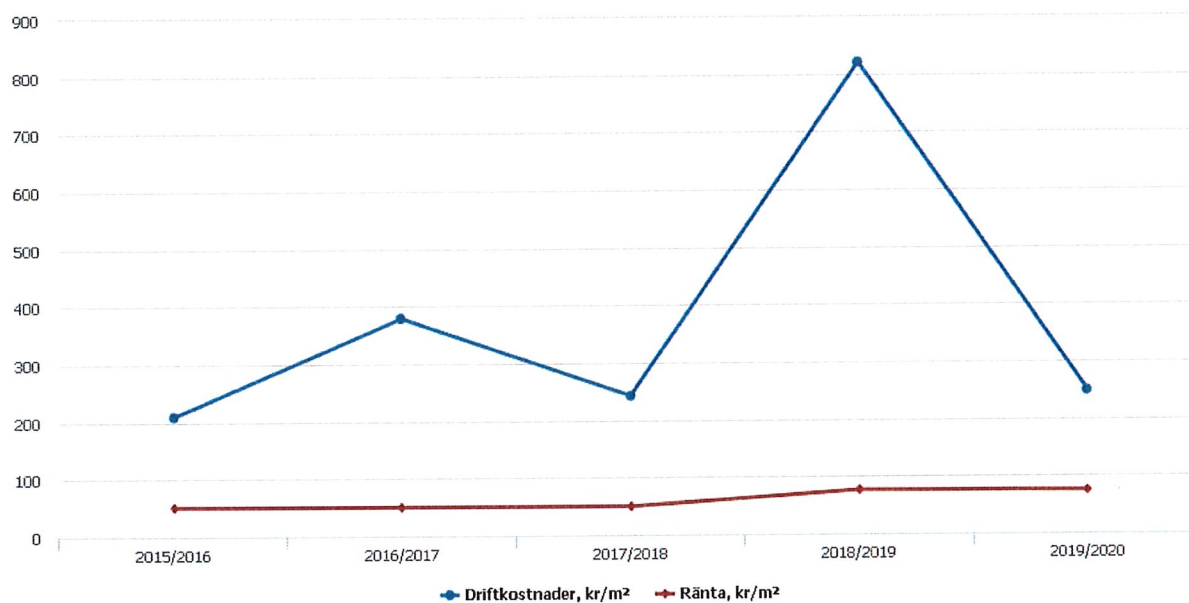
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 800 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 


## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 748	2 669	2 669	2 593	2 544
Resultat efter finansiella poster	399	-1 733	170	-112	259
Soliditet %	23	-9	1	-1	0
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	249	821	243	379	209
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	75	77	50	50	51



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 502	0	0	0	95	-1 732 459
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 732 459	1 732 459
Reservering underhållsfond				730 568	-730 568	
Uppskrivning			6 917 820			
Årets resultat						399 468
<b>Vid årets slut</b>	<b>101 502</b>	<b>0</b>	<b>6 917 820</b>	<b>730 568</b>	<b>-2 462 932</b>	<b>399 468</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 732 364
Årets resultat	399 468
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-730 568
<b>Summa</b>	<b>-2 063 464</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 2 063 464

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 748 048	2 669 156
Övriga rörelseintäkter	Not 3	311 652	310 872
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 059 700</b>	<b>2 980 028</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-898 454	-2 965 736
Övriga externa kostnader	Not 5	-926 790	-903 548
Personalkostnader	Not 6	-43 859	-55 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-518 337	-518 337
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 387 439</b>	<b>-4 443 396</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>672 261</b>	<b>-1 463 368</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-272 827	-277 184
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-272 793</b>	<b>-269 091</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>399 468</b>	<b>-1 732 459</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>399 468</b>	<b>-1 732 459</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	21 197 572	14 798 090
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 197 572</b>	<b>14 798 090</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		84 000	84 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 000</b>	<b>84 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 281 572</b>	<b>14 882 090</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 183	0
Övriga fordringar	Not 13	18 125	9 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	106 391	275 844
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>125 699</b>	<b>285 799</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 056 004	3 073 459
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 056 004</b>	<b>3 073 459</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 181 704</b>	<b>3 359 258</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 463 276</b>	<b>18 241 348</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	101 502	101 502	
Uppskrivningsfond	6 917 820	0	
Fond för yttre underhåll	730 568	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 749 890</b>	<b>101 502</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 462 932	95	
Årets resultat	399 468	-1 732 459	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 063 464</b>	<b>-1 732 364</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 686 426</b>	<b>-1 630 862</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 906 890	18 258 469
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 906 890</b>	<b>18 258 469</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	351 579	353 700
Leverantörsskulder		8 187	787 996
Skatteskulder		7 570	4 762
Övriga skulder	Not 17	150 000	178 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	352 625	288 844
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>869 961</b>	<b>1 613 741</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>24 463 276</b>	<b>18 241 348</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader och badrum	Linjär	68
Bergvärme	Linjär	22
Fönster	Linjär	30
Miljöhus	Linjär	50
Balkonginglasning	Linjär	50

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	2 708 304	2 629 412
Hyror, garage	39 744	39 744
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 748 048</b>	<b>2 669 156</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Balkonginglasning	295 920	295 920
Övriga ersättningar	15 192	14 412
Fakturerade kostnader	540	360
Övriga rörelseintäkter	0	180
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>311 652</b>	<b>310 872</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	-2 000 000
Reparationer	-76 001	-188 786
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 696	-75 888
Försäkringspremier	-30 776	-28 289
Kabel- och digital-TV	-151 771	-151 351
Återbäring från Riksbyggen	0	9 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-625	0
Serviceavtal	-15 443	-17 881
Obligatoriska besiktningar	0	-20 000
Bevakningskostnader	-4 869	-2 434
Snö- och halkbekämpning	-3 234	-10 714
Förbrukningsinventarier	-11 032	-4 807
Vatten	-146 312	-134 574
Fastighetsel	-258 906	-270 681
Sophantering och återvinning	-70 511	-69 531
Förvaltningsarvode drift	-50 279	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-898 454</b>	<b>-2 965 736</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-879 739	-860 370
Arvode, yrkesrevisorer	-15 866	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-4 706	-1 102
Kreditupplysningar	-1 350	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 064	-14 689
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-4 623	-3 173
Medlems- och föreningsavgifter	-8 392	-3 888
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-2 827
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-926 790</b>	<b>-903 548</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-16 000	-17 000
Sammanträdesarvoden	-16 650	-15 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-9 709	-21 975
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-43 859</b>	<b>-55 775</b>

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-150 698	-150 698
Avskrivningar tillkommande utgifter	-367 640	-367 640
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-518 337</b>	<b>-518 337</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening.	0	8 064
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>8 064</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 130
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	27
Övriga ränteintäkter	0	-1 128
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>34</b>	<b>29</b>



**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-272 827	-277 004
Övriga räntekostnader	0	-180
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-272 827</b>	<b>-277 184</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 499 321	2 099 321
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	82 180	82 180
Tillkommande utgifter	15 238 900	13 088 900
	<b>22 820 401</b>	<b>15 270 401</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	7 550 000
	<b>0</b>	<b>7 550 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>22 820 401</b>	<b>22 820 401</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-4 637 331	-2 099 321
Tillkommande utgifter	-3 384 979	-5 404 652
	<b>-8 022 310</b>	<b>-7 503 973</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-150 698	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-367 640	-518 337
	<b>-518 337</b>	<b>-518 337</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 540 648</b>	<b>-8 022 310</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Årets uppskrivning av mark	6 917 820	0

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	2 711 292	0
Mark	82 180	82 180
Tillkommande utgifter	11 486 280	14 715 910
Uppskrivning av mark	6 917 820	0

**Taxeringsvärden**

Bostäder	38 000 000	38 000 000
Lokaler	153 000	153 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>38 153 000</b>	<b>38 153 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>28 153 000</i>	<i>28 153 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	1 183	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 183</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Skattekonto	18 125	9 955
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>18 125</b>	<b>9 955</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Förutbetalda försäkringspremier	16 422	14 354
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	218 415
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 706	27 632
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 263	15 443
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>106 391</b>	<b>275 844</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Transaktionskonto	3 056 004	3 073 459
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 056 004</b>	<b>3 073 459</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	18 258 469	18 612 169
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-351 579	-353 700
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 906 890</b>	<b>18 258 469</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-09-01	3 601 500,00	0,00	126 000,00	3 475 500,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2020-09-04	336 880,00	0,00	11 788,00	325 092,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-09-30	3 521 725,00	0,00	81 428,00	3 440 297,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2021-12-01	857 500,00	0,00	30 000,00	827 500,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2022-03-01	4 542 500,00	0,00	46 000,00	4 496 500,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2023-03-01	4 937 500,00	0,00	50 000,00	4 887 500,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2023-06-30	814 564,00	0,00	6 363,00	806 080,00
<b>Summa</b>			<b>18 612 169,00</b>	<b>0,00</b>	<b>351 579,00</b>	<b>18 258 469,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 351 579 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 17 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	127 937	159 186
Skuld sociala avgifter och skatter	22 063	19 253
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>150 000</b>	<b>178 439</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	1 196	2 090
Upplupna räntekostnader	1 290	1 277
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	68 726	26 571
Upplupna elkostnader	15 638	16 147
Upplupna revisionsarvoden	16 600	16 984
Upplupna styrelsearvoden	3 807	7 857
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188	3 450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 180	214 468
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>352 625</b>	<b>288 844</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

2020-06-30

2019-06-30

Fastighetsinteckningar

19 121 000

19 121 000

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Falkenberg 27/10-2020

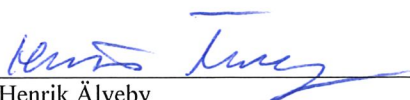
Ort och datum




Mats Karlsson



Marita Lönnberg



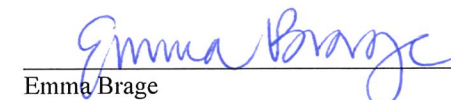
Henrik Älveby



Monika Törnwall



Ulla Hedqvist



Emma Brage

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-09



Lars-Gunnar Strandling  
Förtroendevald revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB,



Bengt Karlsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 2 för räkenskapsåret 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 *AS* 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 2:s resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 2 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. *B*

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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den 9 november 2020



Lars-Gunnar Strandling  
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson  
Auktoriserad revisor