Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Falkenbergshus 4
Org nr: 749000-0937

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 1
Resultaträkning 6
Balansräkning 7
Noter 9

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falkenbergshus 4 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 1962-10-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-20.

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år beroende på högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har minskat i takt med att föreningen har amorterat.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 618 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 787 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenyxan 7 i Falkenbergs kommun. Fastigheten har 48 lägenheter. Dessutom uthyres 5 källarförråd. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastighetens adress är Sandgatan 37 A-B och 39 A-B i Falkenberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24
3 rum och kök	12
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7

Total bostadsarea	3 830 m²
Total lokalarea	47 m²

Årets taxeringsvärde	55 022 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 022 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
RC Hisservice	Hisservice
Telenor	Kabel-TV

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 143 tkr och planerat underhåll för 514 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2020 och visar på ett underhållsbehov på 19 989 tkr för de närmsta 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 666 tkr (173 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 173 kr/m².

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny mangel	24 314
Ventilationsarbete	446 957

AA

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rune Petersson	Ordförande	2020
Lars-Erik Andersson	Vice ordförande	2020
Wide Hermansson	Ledamot	2021
Ann-Katrin Gustafsson	Ledamot	2021
Emma Brage	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Runa Olsson	Suppleant	2020
Elsa Andersson	Suppleant	2021
Pierre Petersson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mac Christensson	Förtroendevald revisor	2020
PwC	Godkänd Revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Wiström	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Astrid Karlsson	
Birgitta Andersson	
Stig Nilsson	

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 skett som påverkar företagets ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2020-07-01.

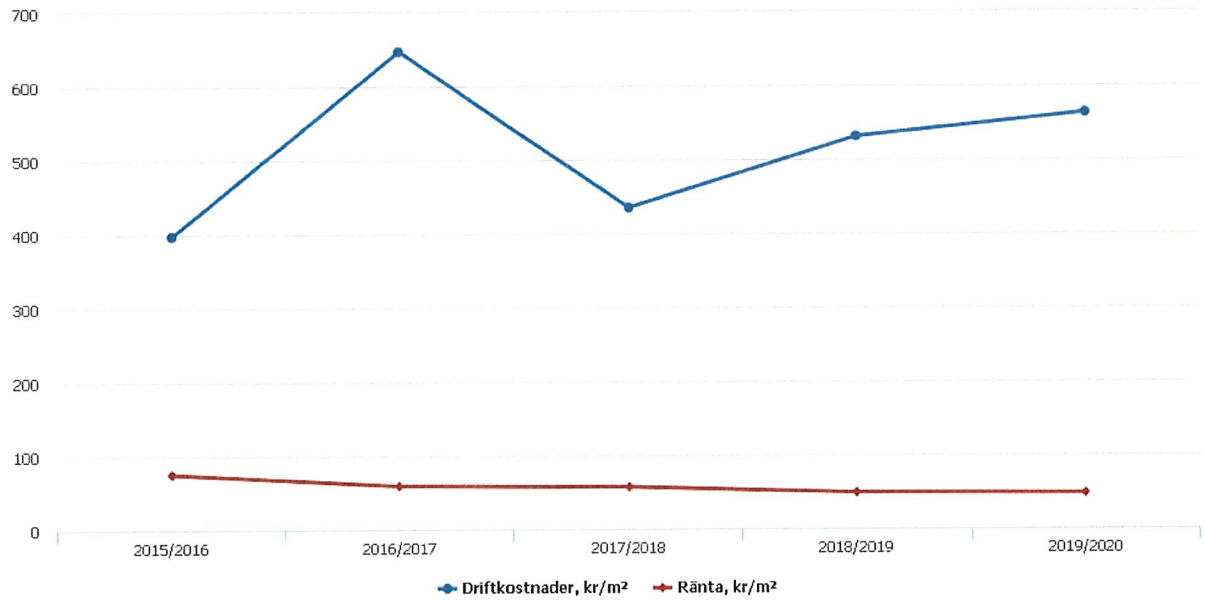
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 882 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 369	3 336	3 325	3 290	3 252
Resultat efter finansiella poster	171	306	716	-315	374
Soliditet %	22	21	19	17	17
Driftkostnader, kr/m²	563	531	435	647	397
Ränta, kr/m²	48	49	57	59	75



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	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	524 352	0	0	2 247 891	236 494	305 522
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					305 522	-305 522
Reservering underhållsfond				666 315	-666 315	
Ianspråktagande av underhållsfond				-471 271	471 271	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						170 543
Vid årets slut	**524 352**	**0**	**0**	**2 442 935**	**346 972**	**170 543**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	542 015
Årets resultat	170 543
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-666 315
Årets ianspråktagande av underhållsfond	471 271
Summa	**517 514**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	**517 514**

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

RA

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 369 302	3 335 894
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 320	3 521
Summa rörelseintäkter		**3 379 623**	**3 339 415**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 182 412	-2 057 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 924	-160 091
Personalkostnader	Not 6	-34 097	-40 120
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-618 333	-618 333
Summa rörelsekostnader		**-3 030 765**	**-2 876 286**
Rörelseresultat		**348 857**	**463 129**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	24 384
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 177	7 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-185 491	-189 055
Summa finansiella poster		**-178 314**	**-157 608**
Resultat efter finansiella poster		**170 543**	**305 522**
Årets resultat		**170 543**	**305 522**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 862 470	10 480 803
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 862 470**	**10 480 803**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	254 000	254 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**254 000**	**254 000**
Summa anläggningstillgångar		**10 116 470**	**10 734 803**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	15 309	36 844
Övriga fordringar	Not 14	13 341	7 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	229 999	202 779
Summa kortfristiga fordringar		**258 649**	**247 259**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 440 116	4 845 240
Summa kassa och bank		**5 440 116**	**4 845 240**
Summa omsättningstillgångar		**5 698 766**	**5 092 499**
Summa tillgångar		**15 815 236**	**15 827 303**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		524 352	524 352
Fond för yttre underhåll		2 442 935	2 247 891
Summa bundet eget kapital		**2 967 287**	**2 772 243**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		346 971	236 494
Årets resultat		170 543	305 522
Summa fritt eget kapital		**517 514**	**542 015**
Summa eget kapital		**3 484 801**	**3 314 258**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 371 013	11 576 005
Summa långfristiga skulder		**11 371 013**	**11 576 005**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	204 992	204 992
Leverantörsskulder		191 588	231 137
Skatteskulder	Not 18	6 937	5 453
Övriga skulder	Not 19	128 091	122 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	427 814	372 842
Summa kortfristiga skulder		**959 421**	**937 040**
Summa eget kapital och skulder		**15 815 236**	**15 827 303**

AA

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Säkerhetsdörrar med låssystem	Linjär	30
Miljöhus	Linjär	20
Isolering/tätskikt källarvägg	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	20

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	3 376 176	3 342 768
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-11 374	-11 374
Hyror, lokaler	6 300	5 700
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-1 200
Summa nettoomsättning	**3 369 302**	**3 335 894**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	9 788	2 958
Fakturerade kostnader	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-2
Övriga rörelseintäkter	0	564
Summa övriga rörelseintäkter	**10 320**	**3 521**

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-513 924	0
Reparationer	-142 968	-538 120
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 812	-66 316
Försäkringspremier	-30 708	-28 227
Kabel- och digital-TV	-52 724	-53 872
Återbäring från Riksbyggen	0	7 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 278	-625
Obligatoriska besiktningar	-16 493	-42 573
Snö- och halkbekämpning	-1 959	-9 748
Förbrukningsinventarier	-10 962	-3 995
Vatten	-138 585	-125 652
Fastighetsel	-83 598	-96 274
Uppvärmning	-441 727	-462 149
Sophantering och återvinning	-65 382	-59 723
Förvaltningsarvode drift	-604 293	-577 867
Summa driftkostnader	**-2 182 412**	**-2 057 741**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-104 652	-94 536
Lokalkostnader	-4 290	0
IT-kostnader	-12 718	-10 620
Arvode, yrkesrevisorer	-19 791	-15 247
Övriga förvaltningskostnader	-2 573	-8 150
Kreditupplysningar	-1 575	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 878	-455
Representation	-800	-600
Kontorsmateriel	-9 035	-5 220
Medlems- och föreningsavgifter	-12 562	-3 456
Konsultarvoden	-17 500	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-20 257
Summa övriga externa kostnader	**-195 924**	**-160 091**

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-11 000	0
Sammanträdesarvoden	-11 800	-34 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 750	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-800
Sociala kostnader	-7 547	-2 870
Summa personalkostnader	**-34 097**	**-40 120**

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-441 954	-441 954
Avskrivning Markanläggningar	-32 500	-32 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-143 879	-143 879
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-618 333**	**-618 333**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	24 384
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**24 384**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	6 461	7 063
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	716	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**7 177**	**7 063**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-185 491	-189 055
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-185 491**	**-189 055**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	14 915 945	14 915 945
Mark	314 500	314 500
Standardförbättringar	5 807 611	5 807 611
Markanläggning	650 000	650 000
	21 688 056	**21 688 056**
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**21 688 056**	**21 688 056**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 293 429	-7 851 475
Standardförbättringar	-2 751 323	-2 607 444
Markanläggningar	-162 500	-130 000
	-11 207 252	**-10 588 919**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-441 954	-441 954
Årets avskrivning standardförbättringar	-143 879	-143 879
Årets avskrivning markanläggningar	-32 500	-32 500
	-618 333	**-618 333**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-11 825 586**	**-11 207 252**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**9 862 470**	**10 480 804**
Varav		
Byggnader	6 180 562	6 622 516
Mark	314 500	314 500
Standardförbättringar	2 912 408	3 056 288
Markanläggningar	455 000	487 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	55 000 000	55 000 000
Lokaler	22 000	22 000
Totalt taxeringsvärde	**55 022 000**	**55 022 000**
varav byggnader	*35 022 000*	*35 022 000*
varav mark	*20 000 000*	*20 000 000*

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening, 508 á 500 kr	254 000	254 000
Summa andra långfristiga fordringar	**254 000**	**254 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	15 309	36 844
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**15 309**	**36 844**

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	13 341	7 636
Summa övriga fordringar	**13 341**	**7 636**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 026	3 509
Förutbetalda försäkringspremier	16 385	14 322
Förutbetalda driftkostnader	5 442	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	169 167	166 574
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 246	13 076
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 732	5 298
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**229 999**	**202 779**

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 028 704	2 021 760
Transaktionskonto	3 409 413	2 821 480
Summa kassa och bank	**5 440 116**	**4 845 240**

Bankmedel SBAB

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	11 576 005	11 780 997
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-204 992	-204 992
Långfristig skuld vid årets slut	**11 371 013**	**11 576 005**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-03-30	2 054 600,00	0,00	21 020,00	2 033 580,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2021-04-30	4 030 928,00	0,00	83 976,00	3 946 952,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2022-12-30	4 004 910,00	0,00	82 152,00	3 922 758,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2023-10-30	1 690 559,00	0,00	17 844,00	1 672 715,00
Summa			**11 780 997,00**	**0,00**	**204 992,00**	**11 576 005,00**

*Senast kända räntesatser

Not 18 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	6 937	5 453
Summa skatteskulder	**6 937**	**5 453**

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	128 089	122 616
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Summa övriga skulder	**128 091**	**122 616**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	7 164	2 695
Upplupna räntekostnader	19 870	20 244
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	63 385	5 147
Upplupna elkostnader	10 209	13 434
Upplupna värmekostnader	17 537	17 550
Upplupna revisionsarvoden	17 650	15 172
Upplupna styrelsearvoden	22 800	34 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 750	4 323
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	265 449	259 827
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**427 814**	**372 842**

AA

Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	17 173 900	17 173 900

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Falkenberg 20201014

Ort och datum

Rune Petersson

Wide Hermansson

Ann-Katrin Gustafsson

Emma Brage

Lars-Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Falkenberg 2020-10-26

Mac Christensson
Förtroendevald revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Halmstad 2020-10-26

Rebecka Alfredsson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Falkenbergshus 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Falkenbergshus 4 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus 4, org.nr 749000-0937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus 4 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus 4:s resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus 4 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

RR

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 26 oktober 2020

Mac Christensson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Rebecka Alfredsson
Auktoriserad revisor