

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Varbergshus nr 2
Org nr: 749600-0873

2021-07-01 – 2022-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Varbergshus nr 2
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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 och underhåll. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån till en mer fördelaktig ränta samt gjorda amorteringar för att minska lånebeloppet.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras om sammanlagt 9 253 131 kr. Dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån i enlighet med god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 944 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 696 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

ga

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Hysesrätter	6
Lokaler	16
Garage	17
P-platser	105

Total tomtarea	12 156 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 347 m ²
Total lokalarea	179 m ²
Årets taxeringsvärde	107 262 000 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 489 tkr och planerat underhåll för 329 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 41 938 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig kostnad på 1 399 tkr (190 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 186 kr/kvm i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	Belopp
Belysning trapphus	27 tkr
Åtgärder radon	213 tkr
Installation aggregat	89 tkr
Övrigt	1 tkr

2

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Dahlgren	Ordförande	2023
Gunnar Lönnberg	Ledamot/ordförande	2022 (Avgått under året)
Agneta Hellerstedt	Ledamot	2023
Marcus Jonasson	Sekreterare	2023
Birgitta Knutsdotter	Vice ordförande	2023
Roger Mårtensson	Ledamot	2022
Mikael Svensson	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2022 (Avgått under året)
Suppleant	2023
Suppleant	2023
Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2022
Maria Bengtsson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2022

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 158 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2022-07-01.

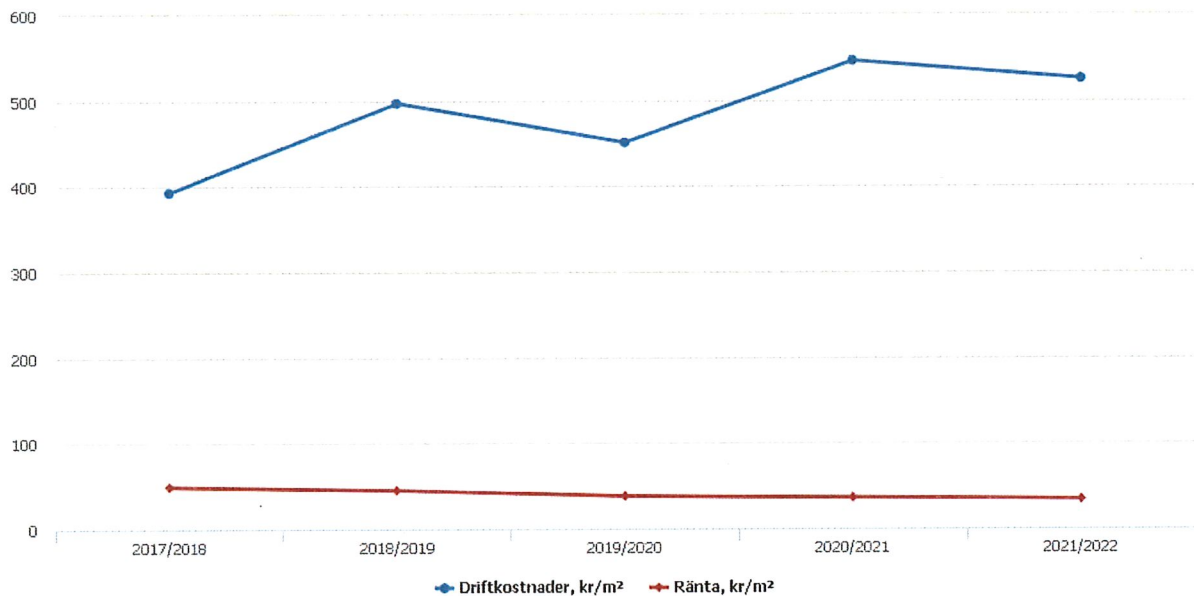
Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 620 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	5 672	5 536	5 409	5 267	5 086
Resultat efter finansiella poster	-248	-507	121	-184	427
Soliditet %	11	11	12	12	12
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	620	602	590	582	558
Driftkostnader, kr/m ²	525	546	451	497	393
Ränta, kr/m ²	34	36	38	45	49
Underhållsfond, kr/m ²	1 203	1 060	958	867	736
Lån, kr/m ²	3 404	3 070	3 555	3 719	3 786



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.

SL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	277 479	7 980 219	-4 278 888	-507 050
Disposition enl. årsstämmobeslut			-507 050	507 050
Reservering underhållsfond		1 399 440	-1 399 440	
Ianspråktagande av underhållsfond		-329 381	329 381	
Årets resultat				-247 788
Vid årets slut	277 479	9 050 278	-5 855 997	-247 788

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 785 938
Årets resultat	-247 788
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 399 440
Årets ianspråktagande av underhållsfond	329 381
Summa	-6 103 785

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 6 103 785

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

sl

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 672 384	5 535 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	401 154	388 148
Summa rörelseintäkter		6 073 538	5 923 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 947 496	-4 111 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 106 961	-1 044 506
Personalkostnader	Not 6	-109 805	-101 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-943 783	-943 783
Summa rörelsekostnader		-6 108 046	-6 201 054
Rörelseresultat		-34 508	-277 233
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	41 856	41 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	144	357
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-255 281	-272 030
Summa finansiella poster		-213 280	-229 817
Resultat efter finansiella poster		-247 788	-507 050
Årets resultat		-247 788	-507 050

8

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 650 977	27 548 918
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	137 527	183 369
Summa materiella anläggningstillgångar		26 788 503	27 732 287
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		27 224 503	28 168 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	41 396	22 328
Övriga fordringar	Not 15	82 347	76 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	415 980	262 021
Summa kortfristiga fordringar		539 723	360 961
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 463 876	2 181 584
Summa kassa och bank		2 463 876	2 181 584
Summa omsättningstillgångar		3 003 599	2 542 545
Summa tillgångar		30 228 102	30 710 832

sl

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	277 479	277 479	
Fond för yttre underhåll	9 050 278	7 980 219	
Summa bundet eget kapital	9 327 757	8 257 698	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 855 997	-4 278 888	
Årets resultat	-247 788	-507 050	
Summa fritt eget kapital	-6 103 785	-4 785 938	
Summa eget kapital	3 223 972	3 471 760	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 026 750	22 536 881
Summa långfristiga skulder		16 026 750	22 536 881
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 18	9 590 131	3 648 816
Leverantörsskulder	Not 19	589 302	328 411
Skatteskulder	Not 20	26 763	10 793
Övriga skulder	Not 21	6 792	8 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	764 392	706 123
Summa kortfristiga skulder		10 977 380	4 702 191
Summa eget kapital och skulder		30 228 102	30 710 832

sl

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Fastighetsförbättringar	Linjär	20, 25, 39, 50
Stambyte	Linjär	50
Relining	Linjär	20
Studentbostäder	Linjär	25
Tvättstugeutrustning	Linjär	10
Lekplats	Linjär	10
Ventilation	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

2

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 552 260	4 419 576
Hyror, bostäder	231 323	235 310
Hyror, lokaler	10 498	10 464
Hyror, garage	43 993	44 181
Hyror, p-platser	131 387	104 159
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-38 964	-18 929
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 404	-5 304
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-551	-2 582
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 070	-2 176
Bränsleavgifter, bostäder	750 912	750 973
Summa nettoomsättning	5 672 384	5 535 672

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	354 240	354 240
Övriga ersättningar	30 578	31 275
Fakturerade kostnader	569	540
Övriga rörelseintäkter	15 768	2 093
Summa övriga rörelseintäkter	401 154	388 148

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-329 381	-513 539
Reparationer	-488 971	-769 648
Självrisk	-23 800	0
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-208 571	-192 601
Försäkringspremier	-82 627	-74 106
Kabel- och digital-TV	-392 306	-387 789
Återbäring från Riksbyggen	16 400	14 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 668	-9 087
Sotning	909	0
Obligatoriska besiktningar	-10 450	-7 846
Bevakningskostnader	-13 144	-14 279
Snö- och halkbekämpning	-80 746	-63 284
Förbrukningsinventarier	-33 400	-60 642
Vatten	-560 988	-486 789
Fastighetsel	-593 933	-375 721
Uppvärmning	-580 447	-639 373
Sophantering och återvinning	-245 255	-293 281
Förvaltningsarvode drift	-299 119	-238 052
Summa driftskostnader	-3 947 496	-4 111 438

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-904 757	-885 401
Arvode, yrkesrevisorer	-33 000	-30 248
Övriga förvaltningskostnader	-76 784	-25 793
Kreditupplysningar	-6 563	-1 774
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 999	-32 001
Kontorsmateriel	-11 627	-37 263
Medlems- och föreningsavgifter	-16 909	-16 777
Konsultarvoden	0	-7 050
Bankkostnader	-4 036	-254
Övriga externa kostnader	-12 286	-7 946
Summa övriga externa kostnader	-1 106 961	-1 044 506

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-54 600	-57 000
Sammanträdesarvoden	-41 700	-27 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Övriga personalkostnader	-224	0
Sociala kostnader	-13 281	-15 026
Summa personalkostnader	-109 805	-101 326

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-25 000	-25 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-872 941	-872 941
Avskrivning Maskiner och inventarier	-45 843	-45 843
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-943 783	-943 783

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Utdelningar på föreningens andelar i Riksbyggens intresseförening.	41 856	41 856
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	41 856	41 856

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	144	357
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	144	357

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-254 369	-271 195
Övriga räntekostnader	-912	-835
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-255 281	-272 030

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 467 177	-4 467 177
Tillkommande utgifter	-12 404 318	-11 531 377
Markanläggningar	-175 000	-150 000
	-17 046 495	-16 148 554

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-872 941	-872 941
Årets avskrivning markanläggningar	-25 000	-25 000
	-897 941	-897 941

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-17 944 436** **-17 046 495****Restvärde enligt plan vid årets slut****26 650 977** **27 548 918****Varav**

Mark	931 679	931 679
Tillkommande utgifter	25 669 298	26 542 239
Markanläggningar	50 000	75 000

Taxeringsvärden

Bostäder	106 000 000	91 000 000
Lokaler	1 262 000	439 000

Totalt taxeringsvärde**107 262 000** **91 439 000**

varav byggnader

73 027 000 62 157 000

varav mark

34 235 000 29 282 000

52

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	597 617	597 617
	597 617	597 617
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	597 617	597 617
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-414 248	-368 405
	-414 248	-368 405
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-45 843	-45 843
	-45 843	-45 843
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-460 090	-414 248
	-460 090	-414 248
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-460 090	-414 248
Restvärde enligt plan vid årets slut	137 527	183 369
Varav		
Inventarier och verktyg	137 527	183 369

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-06-30	2021-06-30
Andelar i Riksbyggen intresseförening	436 000	436 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	436 000	436 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	34 396	22 328
Kundfordringar	7 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	41 396	22 328

Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	82 347	76 612
Summa övriga fordringar	82 347	76 612

8

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	42 976	39 652
Förutbetalt förvaltningsarvode	275 989	219 581
Förutbetald kabel-tv-avgift	91 512	5 420
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 545	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 958	-2 632
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	415 980	262 021

Not 17 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	68 434	68 434
Transaktionskonto	2 395 442	2 113 150
Summa kassa och bank	2 463 876	2 181 584

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	25 616 881	26 185 697
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder hos kreditinstitut, klassificeras som kortfristig skuld	-9 021 315	-3 080 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-568 816	-568 816
Långfristig skuld vid årets slut	16 026 750	22 536 881

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,09%	2022-04-20	3 120 000,00	-3 080 000,00	40 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2022-12-30	4 788 383,00	0,00	154 052,00	4 634 331,00
NORDEA	0,63%	2023-04-24	0,00	3 080 000,00	0,00	3 080 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-04-30	1 576 564,00	0,00	37 764,00	1 538 800,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-12-01	9 650 000,00	0,00	100 000,00	9 550 000,00
NORDEA	1,02%	2025-08-20	7 050 750,00	0,00	237 000,00	6 813 750,00
Summa			26 185 697,00	0,00	568 816,00	25 616 881,00

*Senast kända räntesatser per 2022-06-30

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 568 816 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har även tre lån som förfaller om 4 634 331 kr, 3 080 000 kr respektive 1 538 800 kr varför även dessa klassificeras som kortfristig del. Föreningens samtliga lån förfaller mellan 2-5 år. Inga skulder förfaller senare än fem år.



Not 19 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	564 979	304 605
Ej reskontraförda leverantörsskulder	24 323	23 806
Summa leverantörsskulder	589 302	328 411

Not 20 Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder	26 763	10 793
Summa skatteskulder	26 763	10 793

Not 21 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	6 792	6 792
Skuld sociala avgifter och skatter	0	884
Clearing	0	371
Summa övriga skulder	6 792	8 047

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	27 738	29 682
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 244	13 871
Upplupna elkostnader	33 210	18 419
Upplupna värmekostnader	19 400	21 113
Upplupna revisionsarvoden	31 000	28 000
Upplupna styrelsearvoden	106 500	96 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 914	14 061
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 758	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	532 628	484 376
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	764 392	706 123

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	28 210 000	28 210 000

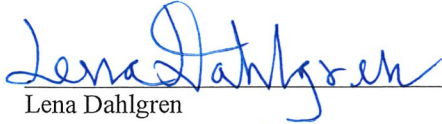
Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

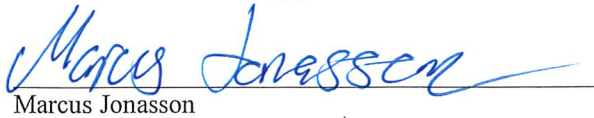
EL

Styrelsens underskrifter

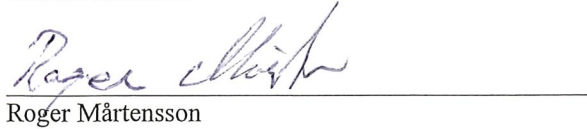
Varberg 3/10-22
Ort och datum


Lena Dahlgren


Agneta Hellerstedt

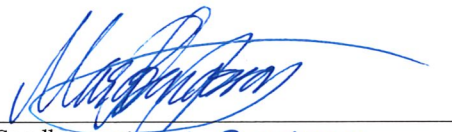

Marcus Jonasson


Birgitta Knutsdotter



Roger Mårtensson


Mikael Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-31


~~Carolina Sandberg~~ Maria Bengtsson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Sarah Lydemar
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 Bostadsrättsförening Varbergshus nr 2 för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

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 2022 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 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.

MB SL

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.

MB ^{SL}

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av 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 räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 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.

2

MB

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 2022-10-31



Maria Bengtsson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sarah Lydemar
Auktoriserad revisor