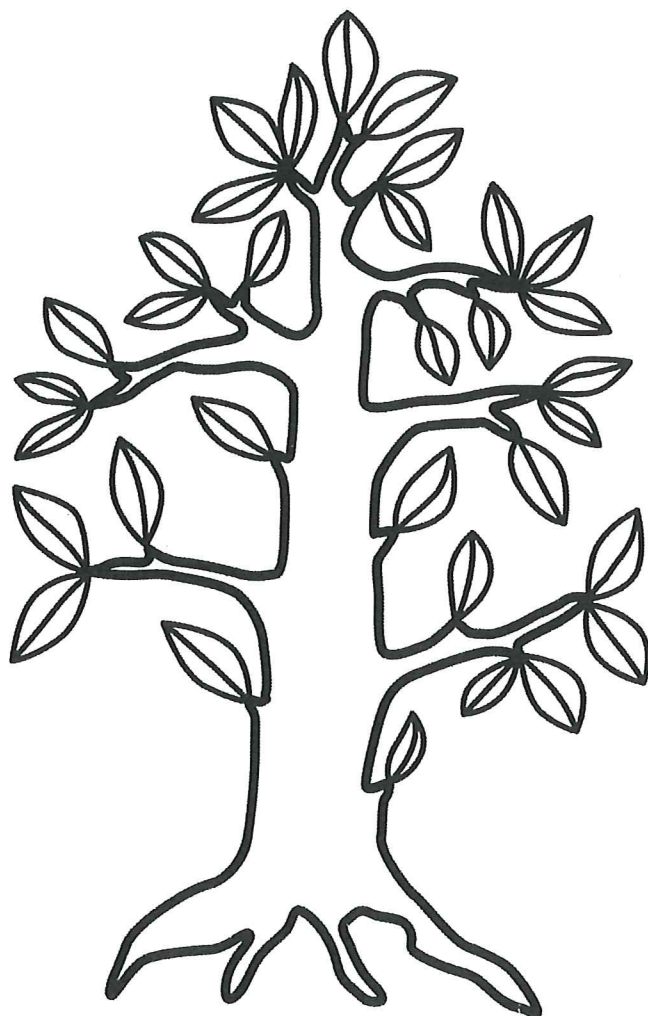

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RBF Falkenbergshus 1
Org nr: 749000-0929



K A L L E L S E

Medlemmarna i Riksbyggen Brf Falkenbergshus nr 1 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tisdagen den 28 november 2017 kl 18.30

Plats: Hertingsskolan, matsalen

Dagordning enligt stadgarna, § 22 samt styrelsens förslag till stadgeändring.

Falkenberg i november 2017

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorsuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falkenbergshus 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-
07-01 till 2017-06-30

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

Verksamheten Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-06-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 1999-01-11.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ny investering av garageportar samt elektriska handdukstorkar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på byte till elektriska handdukstorkar och nya garageportar. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till en mer fördelaktig ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 186 % till 193 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 969 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 899 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

I rubrikerna till samtliga noter i årsredovisningen står det år 2016 respektive 2015. Notkolumnen 2016 avser perioden 2016-07-01-2017-06-30 och notkolumnen 2015 avser perioden 2015-07-01-2016-06-30.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Linden i Falkenbergs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 126 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Allévägen, August Bondessons väg respektive Hertings Allé i Falkenberg.

Årets taxeringsvärde är 63 925 000 kr. Föregående års taxeringsvärde var 63 925 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
16	66	40	4	0	0	126
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:0		Antal garage:24		Antal P-platser:0

Total bostadsarea: 7 397 m²

Total lokalarea: 416 m²

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 underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 390 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 29 798 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 980 tkr (381 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 130 kr/m².

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Karlsson	Ordförande	Utsedd av styrelsen	2017
Tobias Nilsson	Vice ordförande	Utsedd av styrelsen	2018
Robert Bengtsson	Sekreterare	Utsedd av styrelsen	2017
Nina Johansson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Birgersson	Utsedd av stämman	2018
Hanna Tannerfors	Utsedd av stämman	2017
Christofer Lindegård	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Britt-Marie Mallander, KPMG AB	Godkänd revisor	Utsedd av stämman
Crister Månsson	Föreningsrevisor	Utsedd av stämman

Revisorssuppleanter	Kommentar
Pierre Storm	Utsedd av stämman

Valberedning	Kommentar
Elin Ivarsson	Utsedd av stämman
Linus Bertilsson	Utsedd av stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft en extrastämma och beslutat att föreningen ska bygga om och glasa in de befintliga balkongerna till ett värde av 15 600 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.

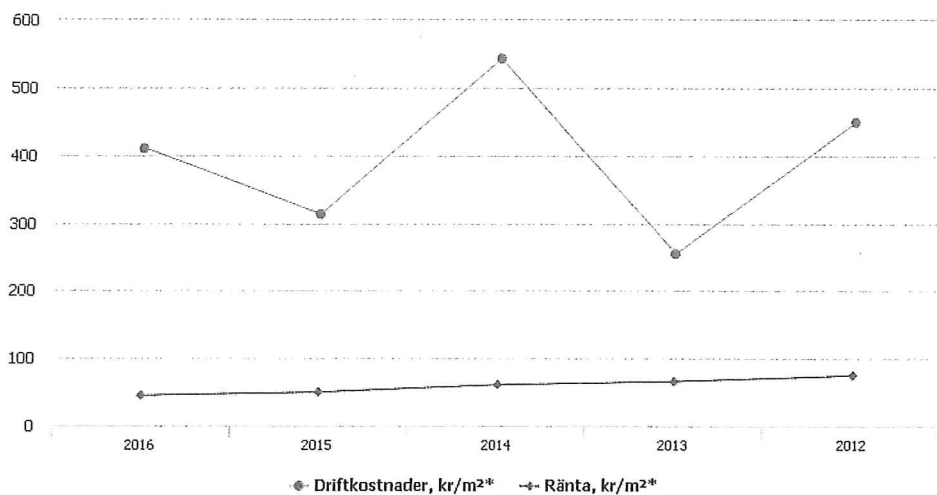
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2017-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 743 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 515	5 408	5 303	5 198	5 095
Resultat efter finansiella poster*	-70	233	-1 928	419	-137
Soliditet %*	9	9	8	19	17
Driftkostnader, kr/m²*	388	313	543	255	449
Ränta, kr/m²*	44	50	61	66	75

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	188 957	0	0	2 266 006	-424 385	233 469
Disposition enl. årsstämmobeslut					233 469	-233 469
Reservering underhållsfond				1 015 560	-1 015 560	
Årets resultat						-69 898
Vid årets slut	188 957	0	0	3 281 566	-1 206 476	-69 898

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-190 917
Årets resultat	-69 898
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 015 560
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	-1 276 375
Att balansera i ny räkning	-1 276 375

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 514 617	5 407 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 120	126 660
Summa rörelseintäkter		5 516 737	5 534 262
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 033 627	-2 441 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 278 835	-1 536 584
Personalkostnader	Not 6	-22 812	-23 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-969 047	-969 047
Summa rörelsekostnader		-5 304 321	-4 970 319
RÖRELSERESULTAT		212 417	563 943
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	57 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	62 076	1 265
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-344 391	-389 332
Summa finansiella poster		-282 315	-330 475
Resultat efter finansiella poster		-69 898	233 469
Resultat före skatt		-69 898	233 469
Årets resultat		-69 898	233 469

W

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 247 340	20 216 387
Summa materiella anläggningstillgångar		19 247 340	20 216 387
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	626 000	626 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		626 000	626 000
Summa anläggningstillgångar		19 873 340	20 842 387
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	12 686	0
Övriga fordringar	Not 14	224	-9 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	416 846	111 577
Summa kortfristiga fordringar		429 756	101 908
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 546 640	3 424 923
Summa kassa och bank		3 546 640	3 424 923
Summa omsättningstillgångar		3 976 397	3 526 831
SUMMA TILLGÅNGAR		23 849 736	24 369 217

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		188 957	188 957
Fond för yttre underhåll		3 281 566	2 266 006
Summa bundet eget kapital		3 470 523	2 454 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 206 477	-424 385
Årets resultat		-69 898	233 469
Summa fritt eget kapital		-1 276 375	-190 917
Summa eget kapital		2 194 148	2 264 046
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 594 263	20 211 630
Summa långfristiga skulder		19 594 263	20 211 630
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 18	367 068	214 032
Skatteskulder	Not 19	14 654	0
Övriga skulder	Not 20	524 535	530 540
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	617 367	552 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	537 702	596 294
Summa kortfristiga skulder		2 061 325	1 893 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 849 736	24 369 217

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2043
Bergvärme	Linjär	22	2036
Tvättstuga	Linjär	10	2024
Miljöhus	Linjär	50	2061
Fönsterbyte	Linjär	30	2022

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	5 498 322	5 390 396
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-71 660	-71 660
Hyrer, garage	87 955	87 951
Hyrer, övriga	0	915
Summa Nettoomsättning	5 514 617	5 407 602

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övriga ersättningar	896	0
Fakturerade kostnader	180	1 260
Övriga rörelseintäkter	1 044	125 400
Summa Övriga rörelseintäkter	2 120	126 660

Not 4 Driftkostnader		
	2016	2015
Underhåll	0	-592 275
Reparationer	-1 390 429	-316 761
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-168 934	-162 983
Försäkringspremier	-51 614	-48 972
Kabel- och digital-TV	-343 166	0
Återbäring från Riksbyggen	21 200	18 000
Sotning	0	-29 251
Obligatoriska besiktningar	-694	0
Bevakningskostnader	-7 500	-21 943
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-875
Snö- och halkbekämpning	-8 555	-28 713
Statuskontroll	0	-177 000
Förbrukningsinventarier och programvara"	-12 375	-31 592
Vatten	-280 754	-308 961
Fastighetsel	-630 414	-579 642
Sophantering och återvinning	-160 392	-160 699
Summa Driftkostnader	-3 033 627	-2 441 667

Not 5 Övriga externa kostnader		
	2016	2015
Förvaltningsarvode administration	-1 184 224	-1 144 060
Lokalkostnader	0	-500
IT-kostnader	0	-338 354
Arvode, yrkesrevisorer	-19 630	-19 383
Kreditupplysningar	-3 275	-1 950
Övriga externa kostnader	-71 706	-32 337
Summa Övriga externa kostnader	-1 278 835	-1 536 584

Not 6 Personalkostnader		
	2016	2015
Styrelsearvoden	-7 500	0
Sammanträdesarvoden	-9 150	-16 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga personalkostnader	0	-4 400
Summa Personalkostnader	-18 150	-22 550
Sociala kostnader	-4 662	-471
	-22 812	-23 021

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivning Byggnader	-396 569	-396 569
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-79 870	-79 870
Avskrivning Byggnadsinventarier	-245 000	-245 000
Avskrivning Standardförbättringar	-247 608	-247 608
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-969 047	-969 047

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016	2015
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	0	57 592
Summa Resultat från andelar i koncernföretag	0	57 592

Utdelning på andelar i Riksbyggen intresseförening.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016	2015
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	57 592	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 484	1 196
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	69
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	62 076	1 265

Utdelning på andelar i Riksbyggen intresseförening.

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016	2015
Räntekostnader för fastighetslån	-344 391	0
Övriga räntekostnader	0	-389 332
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-344 391	-389 332

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2016	2015
Vid årets början		
Byggnader	20 719 831	20 719 831
Byggnadsinventarier	16 645 311	16 645 311
Mark	54 910	54 910
Summa	37 420 052	37 420 052
Årets anskaffningar		
Avyttringar och utrangeringar		
Summa anskaffningsvärden	37 420 052	37 420 052

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 012 469	-9 615 900
Byggnadsinventarier	-7 191 196	-6 618 718
Summa	- 17 203 665	- 16 234 618
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-396 569	-396 569
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-572 478	-572 478
Summa	- 969 047	- 969 047
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 18 172 712	- 17 203 665

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Restvärde enligt plan vid årets slut	19 247 340	20 216 387
Varav		
Byggnader	10 310 793	10 707 362
Mark	54 910	54 910
Byggnadsinventarier	8 881 637	9 454 115

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag	2016	2015
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	626 000	626 000
Summa Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	626 000	626 000

1252 andelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening.

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2016	2015
Avgifts- och hyresfordringar	12 686	0
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 686	0

Not 14 Övriga fordringar	2016	2015
Skattefordringar	0	-9 887
Skattekonto	224	218
Summa Övriga fordringar	224	-9 669

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016	2015
Upplupna ränteintäkter	1 989	49
Förutbetalda försäkringspremier	27 129	24 486
Förutbetald kabel-tv-avgift	84 518	84 646
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 211	2 396
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	416 846	111 577

Not 16 Kassa och bank	2016	2015
Handkassa	2000	2 000
Bankmedel	1 002 545	1 000 000
Transaktionskonto	2 542 095	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	2 422 923
Summa Kassa och bank	3 546 640	3 424 923

Bankmedel, sparkonto hos SBAB.

13

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Inteckningslån	20 211 630	20 764 306
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-617 367	-552 676
Långfristig skuld vid årets slut	19 594 263	20 211 630

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,46%	2020-09-30	5 914 734,00	0,00	61 452,00	5 853 282,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2017-09-07	4 839 358,00	0,00	153 224,00	4 686 134,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2018-09-01	5 306 000,00	0,00	168 000,00	5 138 000,00
SBAB	1,70%	2018-12-31	4 704 214,00	0,00	170 000,00	4 534 214,00
Summa			20 764 306,00	0,00	552 676,00	20 211 630,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 617 367 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2016	2015
Leverantörsskulder	367 068	214 032
Summa Leverantörsskulder	367 068	214 032

Not 19 Skatteskulder

	2016	2015
Skatteskulder	14 654	0
Summa skatteskulder	14 654	0

Not 20 Övriga skulder

	2016	2015
Medlemmarnas reparationsfonder	523 335	530 540
Avräkning hyror och avgifter	1 200	0
Summa Övriga skulder	524 535	530 540

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	617 367	552 676
Summa Övriga skulder till kreditinstitut	617 367	552 676

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Upplupna räntekostnader	10 715	10 962
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 792
Upplupna elkostnader	30 896	18 115
Upplupna kostnader för renhållning	2 613	2 489
Upplupna revisionsarvoden	21 263	21 008
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	80 816
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	44 793	16 650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	427 422	444 462
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	537 702	596 294

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	25 767 000	25 767 000
Eventualförpliktelser		
Företagsinteckning	0	0

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett.

2

Styrelsens underskrifter

Falkenberg 2017-10-23

Ort och datum



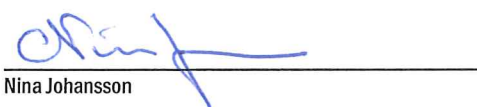
Göran Karlsson



Tobias Nilsson



Robert Bengtsson



Nina Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 10 -25



Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor, KPMG



Crister Månsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Falkenbergshus 1, org. nr 749000-0929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Falkenbergshus 1 för räkenskapsåret 2016-06-01—2017-06-30.

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 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som godkänd revisor har fullgjort vårt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplýsning, 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 godkände 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Falkenbergshus 1 för räkenskapsåret 2016-06-01—2017-06-30 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. Vi som godkänd revisor har i övrigt fullgjort vårt 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 godkände 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 godkände 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 2017-10-25

KPMG AB



Britt-Marie Mallander

Godkänd revisor



Crister Månsson

Förtroendevald revisor

RBF Falkenbergshus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Falkenbergshus 1 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



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 överlätas 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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. 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 skuldyngd 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.