

# Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Riksbyggens BRF Falkenbergshus  
nr 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

**Torsdagen den 22 november 2018 kl 18.30**

Plats: Hertingsskolan, matsalen

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

Falkenberg i november 2018

---

## 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  
A.) Stadgebyte
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 3  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Noter .....                  | 11 |

## Bilagor



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF  
Falkenbergshus nr 1 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-07-01 till 2018-06-30

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 bättre än föregående år p.g.a. lägre reparationskostnader.

Föreningen har under året genomfört en stor balkongrenovering, vilket syns i balansräkningen under pågående arbeten om 15 200 000 kr. Då projektet inte var färdigställt vid aktuellt räkenskapsårs slut samt för att fördela kostnaderna för projektet kommer avskrivning att påbörjas med start nästa räkenskapsår, 2018/2019.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade kostnader för reparationer. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. amortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 193 % till 103 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 969 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 136 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Linden i Falkenberg 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | >5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------|
| 16       | 66       | 40       | 4        | 0        | 0         | 126   |

### Dessutom tillkommer:

| Hysesrätter | Lokaler | Garage | P-platser |
|-------------|---------|--------|-----------|
| 0           | 0       | 24     | 0         |

gh



|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea                | 10 982 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 7 397 m <sup>2</sup>  |
| Total lokalarea               | 416 m <sup>2</sup>    |
| Årets taxeringsvärde          | 63 925 000 kr         |
| Föregående års taxeringsvärde | 63 925 000 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 916 tkr och planerat underhåll för 141 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 19 838 tkr för de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 480 tkr (317 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 155 kr/m<sup>2</sup>.

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

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag         | Utsedd av/kommentar  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|----------------------|--------------------------------|
| Göran Karlsson      | ordförande      | Utsedd av styrelsen  | 2019                           |
| Tobias Nilsson      | Vice ordförande | Utsedd av styrelsen  | 2018                           |
| Robert Bengtsson    | Sekreterare     | Utsedd av styrelsen  | 2019                           |
| Nina Johansson      | Ledamot         | Utsedd av Riksbyggen |                                |

| Styrelsesuppleanter  | Utsedd av/kommentar  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Bengt Birgersson     | Utsedd av stämman    | 2018                           |
| Hanna Tannerfors     | Utsedd av stämman    | 2019                           |
| Christofer Lindegård | Utsedd av Riksbyggen |                                |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                     | Utsedd av/kommentar |
|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserat revisionsbolag | Utsedd av stämman   |
| Christer Månsson    | Föreningsrevisor            | Utsedd av stämman   |

| Revisorssuppleanter | Utsedd av/kommentar |
|---------------------|---------------------|
| Pierre Storm        | Utsedd av stämman   |

| Valberedning     | Utsedd av/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 föregående räkenskapsår har föreningen haft en extrastämma och beslutat att föreningen ska bygga om och glasa in de befintliga balkongerna till ett värde av 17 000 000 kr. Arbetet har fortsatt under detta år men är inte färdigställt.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18.

Årets avgående medlemmar uppgår till 18.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

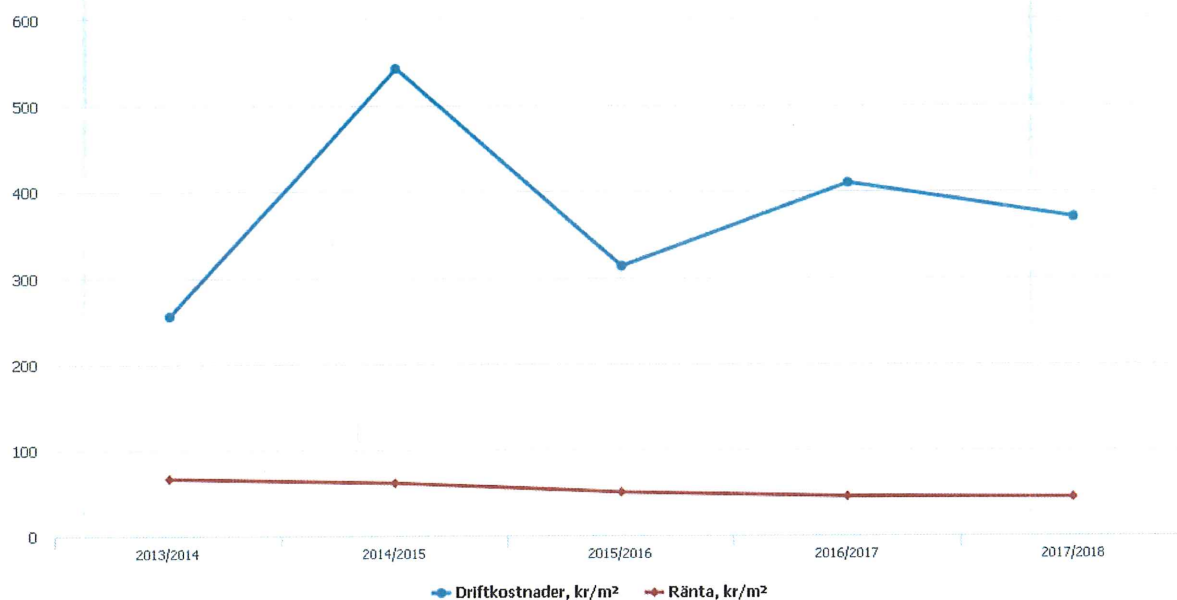
Föreningens årsavgift ändrades 2017-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2018-07-01. I samband med det tog föreningen bort avsättning till den inre fonden. De inestående medlen kan medlemmarna plocka ut när som helst.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 758 kr/m<sup>2</sup>/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)      | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 | 2013/2014 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 5 625     | 5 515     | 5 408     | 5 303     | 5 198     |
| Resultat efter finansiella poster | 188       | -70       | 233       | -1 928    | 419       |
| Soliditet %                       | 7         | 9         | 9         | 8         | 19        |
| Driftkostnader, kr/m²             | 370       | 388       | 313       | 543       | 255       |
| Ränta, kr/m²                      | 44        | 44        | 50        | 61        | 66        |

**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                      | Bundet          |                     |                    |                  | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 188 957         | 0                   | 0                  | 3 281 566        | -1 206 477          | -69 898        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                    | 0                | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                    |                  | -69 898             | 69 898         |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                    | 1 210 860        | -1 210 860          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                    | -141 293         | 141 293             |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0               | 0                   |                    |                  |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                 |                     | 0                  |                  | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                    |                  |                     | 167 271        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>188 957</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>4 351 133</b> | <b>-2 345 942</b>   | <b>167 271</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -1 276 375        |
| Årets resultat                          | 167 271           |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 210 860        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 141 293           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-2 178 671</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 2 178 671**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                          |        | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                          |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | Not 2  | 5 624 643                | 5 514 617                |
| Övriga rörelseintäkter                               | Not 3  | 33 588                   | 2 120                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                         |        | <b>5 658 231</b>         | <b>5 516 737</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                       | Not 4  | -2 738 940               | -3 033 627               |
| Övriga externa kostnader                             | Not 5  | -1 489 048               | -1 278 835               |
| Personalkostnader                                    | Not 6  | -32 442                  | -22 812                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    | Not 7  | -969 080                 | -969 047                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |        | <b>-5 229 511</b>        | <b>-5 304 321</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |        | <b>428 720</b>           | <b>212 417</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |        |                          |                          |
| Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8  | 60 096                   | 57 592                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | Not 9  | 2 056                    | 4 484                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | Not 10 | -323 601                 | -344 391                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |        | <b>-261 449</b>          | <b>-282 315</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |        | <b>167 271</b>           | <b>-69 898</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                |        | <b>167 271</b>           | <b>-69 898</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2018-06-30        | 2017-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 18 278 261        | 19 247 340        |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 12 | 15 200 000        | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>33 478 261</b> | <b>19 247 340</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 626 000           | 626 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>626 000</b>    | <b>626 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>34 104 261</b> | <b>19 873 340</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 8 355             | 12 686            |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 224               | 224               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 104 942           | 416 846           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>113 521</b>    | <b>429 756</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 2 129 122         | 3 546 640         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 129 122</b>  | <b>3 546 640</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 242 643</b>  | <b>3 976 397</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                        |        | <b>36 346 904</b> | <b>23 849 736</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2018-06-30        | 2017-06-30        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 188 957           | 188 957           |
| Fond för yttre underhåll                     | 4 351 134         | 3 281 566         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>4 540 091</b>  | <b>3 470 523</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -2 345 942        | -1 206 477        |
| Årets resultat                               | 167 271           | -69 898           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-2 178 671</b> | <b>-1 276 375</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>2 361 419</b>  | <b>2 194 148</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18            | 29 389 528        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>19 594 263</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19            | 685 926           |
| Leverantörsskulder                           | Not 20            | 83 134            |
| Skatteskulder                                | Not 21            | 15 436            |
| Övriga skulder                               | Not 22            | 467 089           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23            | 3 344 372         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>4 595 957</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och Skulder</b>        | <b>36 346 904</b> | <b>23 849 736</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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              | 52       |
| Bergvärme             | Linjär              | 22       |
| Tvättstuga            | Linjär              | 10       |
| Miljöhus              | Linjär              | 50       |
| Fönsterbyte           | Linjär              | 30       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                                   | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 5 608 308                | 5 498 322                |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -71 661                  | -71 660                  |
| Hyrer, garage                                     | 87 996                   | 87 955                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>5 624 643</b>         | <b>5 514 617</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                        | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 27 756                   | 896                      |
| Fakturerade kostnader                  | 360                      | 180                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 1                        | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 5 471                    | 1 044                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>33 588</b>            | <b>2 120</b>             |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -141 293                 | 0                        |
| Reparationer                         | -916 261                 | -1 390 429               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -171 712                 | -168 934                 |
| Försäkringspremier                   | -54 807                  | -51 614                  |
| Kabel- och digital-TV                | -349 183                 | -343 166                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 14 500                   | 21 200                   |
| Serviceavtal                         | -14 927                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -694                     |
| Bevakningskostnader                  | -10 553                  | -7 500                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -24 618                  | -8 555                   |
| Förbrukningsinventarier              | -8 737                   | -12 375                  |
| Vatten                               | -282 714                 | -280 754                 |
| Fastighetsel                         | -626 790                 | -630 414                 |
| Sophantering och återvinning         | -151 847                 | -160 392                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-2 738 940</b>        | <b>-3 033 627</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -1 236 282               | -1 184 224               |
| Lokalkostnader                             | -3 195                   | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -18 725                  | -19 630                  |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -3 275                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -34 724                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | -171 393                 | 0                        |
| Övriga externa kostnader                   | -24 730                  | -71 706                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 489 048</b>        | <b>-1 278 835</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -8 500                   | -7 500                   |
| Sammanträdesarvoden                                   | -16 050                  | -9 150                   |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 500                   | -1 500                   |
| Sociala kostnader                                     | -6 392                   | -4 662                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-32 442</b>           | <b>-22 812</b>           |

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

|                                                                                          | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -396 552                 | -396 569                 |
| Avskrivning Om- och tillbyggnader                                                        | 0                        | -79 870                  |
| Avskrivning Byggnadsinventarier*                                                         | 0                        | -245 000                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -572 529                 | -247 608                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-969 080</b>          | <b>-969 047</b>          |

\*Byggnadsinventarierna klassas som tillkommande utgifter i den nya anläggningsreskontran.

**Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                                                   | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening: 48 kr á 1252 andelar | 60 096                   | 57 592                   |
| <b>Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                 | <b>60 096</b>            | <b>57 592</b>            |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2017-07-01</b><br><b>2018-06-30</b> | <b>2016-07-01</b><br><b>2017-06-30</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 4 010                                  | 0                                      |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | -1 989                                 | 4 484                                  |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 34                                     | 0                                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>2 056</b>                           | <b>4 484</b>                           |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2017-07-01</b><br><b>2018-06-30</b> | <b>2016-07-01</b><br><b>2017-06-30</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -323 601                               | -344 391                               |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-323 601</b>                        | <b>-344 391</b>                        |

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                               | 2018-06-30        | 2017-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 20 719 831        | 20 719 831        |
| Byggnadsinventarier                           | 16 645 311        | 16 645 311        |
| Mark                                          | 54 910            | 54 910            |
|                                               | <b>37 420 052</b> | <b>37 420 052</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>37 420 052</b> | <b>37 420 052</b> |

**Accumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

|                     |                     |                     |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Byggnader           | -10 409 038         | -10 012 469         |
| Byggnadsinventarier | -7 763 673          | -7 191 196          |
|                     | <b>- 18 172 711</b> | <b>- 17 203 665</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets avskrivning byggnader           | -396 552         | -396 569         |
| Årets avskrivning byggnadsinventarier | -572 529         | -572 478         |
|                                       | <b>- 969 080</b> | <b>- 969 047</b> |

|                                                        |                     |                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 19 141 791</b> | <b>- 18 172 712</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Varav</b>        | <b>18 278 261</b> | <b>19 247 340</b> |
| Byggnader           | 9 914 241         | 10 310 793        |
| Mark                | 54 910            | 54 910            |
| Byggnadsinventarier | 8 309 109         | 8 881 637         |

**Taxeringsvärden**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | <b>2017</b>       | <b>2016</b>       |
| Byggnader                    | 49 325 000        | 49 325 000        |
| Mark                         | 14 600 000        | 14 600 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>63 925 000</b> | <b>63 925 000</b> |

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                                  | 2018-06-30        | 2017-06-30 |
|----------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Ombyggnation av balkonger</b> | <b>15 200 000</b> | <b>0</b>   |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>15 200 000</b> | <b>0</b>   |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                                  | 2018-06-30     | 2017-06-30     |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| I 252 Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening á 500 kr | 626 000        | 626 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>              | <b>626 000</b> | <b>626 000</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2018-06-30   | 2017-06-30    |
|--------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 8 355        | 12 686        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>8 355</b> | <b>12 686</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                    | 224        | 224        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>224</b> | <b>224</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2018-06-30     | 2017-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 0              | 1 989          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 27 678         | 27 129         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 0              | 84 518         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 17 168         | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 60 096         | 303 211        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>104 942</b> | <b>416 846</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2018-06-30       | 2017-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 2 000            | 2 000            |
| Bankmedel                   | 1 006 555        | 1 002 545        |
| Transaktionskonto           | 1 120 567        | 2 542 095        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 129 122</b> | <b>3 546 640</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2018-06-30        | 2017-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 30 075 454        | 20 211 630        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -685 926          | -617 367          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>29 389 528</b> | <b>19 594 263</b> |

| Långgivare   | Ränta  | Räntan bunden till | Ing. skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|--------|--------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,37 % | 2018-09-01         | 5 138 000,00         | 0,00                    | 168 000,00         | 4 970 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,45 % | 2018-09-07         | 4 686 134,00         | 0,00                    | 153 224,00         | 4 532 910,00         |
| SBAB         | 1,37%  | 2018-12-31         | 4 534 214,00         | -4 449 214,00           | 85 000,00          | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 1,46%  | 2020-09-30         | 5 853 282,00         | 0,00                    | 61 452,00          | 5 791 830,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,15%  | 2021-03-01         | 0,00                 | 4 449 214,00            | 42 500,00          | 4 406 714,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,37%  | 2022-03-01         | 0,00                 | 4 500 000,00            | 11 250,00          | 4 488 750,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,62%  | 2023-03-01         | 0,00                 | 5 900 000,00            | 14 750,00          | 5 885 250,00         |
| <b>Summa</b> |        |                    | <b>20 211 630,00</b> | <b>10 400 000,00</b>    | <b>536 176,00</b>  | <b>30 075 454,00</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 685 926 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2018-06-30     | 2017-06-30     |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 685 926        | 617 367        |
| <b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>                  | <b>685 926</b> | <b>617 367</b> |

**Not 20 Leverantörsskulder**

|                                 | 2018-06-30    | 2017-06-30     |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 83 134        | 367 068        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>83 134</b> | <b>367 068</b> |

**Not 21 Skatteskulder**

|                            | 2018-06-30    | 2017-06-30    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 15 436        | 14 654        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>15 436</b> | <b>14 654</b> |

**Not 22 Övriga skulder**

|                                | 2018-06-30     | 2017-06-30     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 463 369        | 523 335        |
| Avräkning hyror och avgifter   | 3 720          | 1 200          |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>467 089</b> | <b>524 535</b> |

*96*

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2018-06-30       | 2017-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 9 306            | 10 715         |
| Upplupna elkostnader                                      | 49 685           | 30 896         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 0                | 2 613          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 20 300           | 21 263         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 2 751 567        | 0              |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 96 500           | 44 793         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 417 014          | 427 422        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>3 344 372</b> | <b>537 702</b> |

**Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

|                        | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 34 236 000 | 25 767 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

*Falkenberg 6/8-18*

Ort och datum

*Göran Karlsson*

Göran Karlsson

*Robert Bengtsson*

Robert Bengtsson

*Tobias Nilsson*

Tobias Nilsson

*Nina Johansson*

Nina Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

*19/10-2018*

KPMG AB

*Per Jacobsson*

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

*Crister Månsson*

Crister Månsson

Förtroendevald revisor



# Riksbyggens BRF Falkenbergshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggens BRF Falkenbergshus nr 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](http://www.riksbyggen.se)



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Falkenbergshus nr 1 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 utlyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets 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 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 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 Riksbyggens BRF Falkenbergshus nr 1 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 registrerat revisionsbolag 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 fortlopande 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 trygghande 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Helsingborg den 19/10-2018

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Crister Månsson

Förtroendevald revisor