
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Falkenbergshus 3
Org nr: 749000-0945



DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggens Brf Falkenbergshus nr 3 vid ordinarie föreningsstämma för tiden 2017.07.01-2018.06.30

Måndagen den 3 december 2018 kl. 18.00

Plats: Samlingslokalen, Viljansvägen

Dagordning enligt stadgarna, § 59, samt fråga om stadgeändring

Falkenberg i december 2018

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.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Falkenbergshus 3
för 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 1960-01-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-05.

Föreningen har sitt säte i Falkenberg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 833 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 231 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herdinnan 1 i Falkenbergs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 84 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1962.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	48	36	0	0	0	84

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	48	8

Total tomtarea 8 164 m²

Total bostadsarea 5 319 m²

Total lokalarea 858 m²

Årets taxeringsvärde	51 176 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 176 000 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 232 tkr och planerat underhåll för 1 413 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 22 138 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 214 tkr (357 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr (129 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Säkerhetsdörrar	989
Låssystem	195
Mossbehandling av tak	174
Mossbehandling av fasad	56

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Bengtsson	Ordförande	Utsedd av stämman	2018
Yvonne Nilsson	Vice ordförande	Utsedd av stämman	2018
Patric Winbo	Sekreterare	Utsedd av stämman	2018
Ann-Sofie Johansson	Ledamot	Utsedd av stämman	2019
Jan-Ove Karlsson	Ledamot	Utsedd av stämman	2019
Emma Brage	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Andersson	Utsedd av stämman	2019
Sven-Erik Larsson	Utsedd av stämman	2018
Lars-Magnus Pettersson	Utsedd av stämman	2019
Madeleine Carlborg	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	
Mikael Karlsson KPMG AB	Förtroendevald revisor Auktoriserad Revisor	

Revisorssuppleanter	
Lisbeth Brizet	

Valberedning	
Bengt-Erik Bengtsson (sammankallande) Göran Liljestam	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat säkerhetsdörrar och uppdaterat låssystemet. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 839 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	4 554	4 512	4 425	4 337	4 257
Resultat efter finansiella poster	-602	733	825	807	-1 070
Resultat exklusive avskrivningar	231	1 534	1 625	1 607	-296
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	129	121	105	77	74
Soliditet %	12	14	11	8	5
Driftkostnader, kr/m ²	621	397	314	301	308
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	392	398	0	301	308
Ränta, kr/m ²	88	99	114	118	103

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	369 865	0	0	2 481 223	-198 379	733 052
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					733 052	-733 052
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 413 003	1 413 003	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-602 337
Vid årets slut	369 865	0	0	1 868 220	1 147 676	-602 337

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	534 673
Årets resultat	-602 337
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 413 003
Summa	545 339

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **545 339**

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

Gh

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 554 440	4 512 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	579 399	554 476
Summa rörelseintäkter		5 133 839	5 066 826
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 834 475	-2 462 079
Övriga externa kostnader	Not 5	-500 116	-465 068
Personalkostnader	Not 6	-46 204	-17 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-833 118	-800 865
Summa rörelsekostnader		-5 213 913	-3 745 195
Rörelseresultat		-80 074	1 321 630
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	12 096	11 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 501	15 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-544 861	-615 941
Summa finansiella poster		-522 264	-588 578
Resultat efter finansiella poster		-602 337	733 052
Årets resultat		-602 337	733 052

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 778 696	18 623 047
Summa materiella anläggningstillgångar		18 778 696	18 623 047
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		18 904 696	18 749 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5 602
Övriga fordringar	Not 13	19 140	4 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	27 657	294 055
Summa kortfristiga fordringar		46 797	303 680
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 832 825	4 963 030
Summa kassa och bank		3 832 825	4 963 030
Summa omsättningstillgångar		3 879 621	5 266 710
Summa Tillgångar		22 784 317	24 015 757

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	369 865	369 865	
Fond för yttre underhåll	1 868 220	2 481 223	
Summa bundet eget kapital	2 238 085	2 851 088	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 147 677	-198 379	
Årets resultat	-602 337	733 052	
Summa fritt eget kapital	545 339	534 673	
Summa eget kapital	2 783 424	3 385 761	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 029 008	19 319 008
Summa långfristiga skulder		19 029 008	19 319 008
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	290 000	290 000
Leverantörsskulder		82 082	415 053
Skatteskulder		8 817	0
Övriga skulder	Not 18	81 380	102 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	509 606	503 644
Summa kortfristiga skulder		971 885	1 310 988
Summa Eget kapital och Skulder		22 784 317	24 015 757

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Standardförbättring	Linjär	50
Standardförbättring	Linjär	25
Standardförbättring	Linjär	30
Markanläggning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 462 056	4 417 161
Hyror, garage	85 163	86 161
Hyror, p-platser	7 221	9 028
Summa nettoomsättning	4 554 440	4 512 350

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Balkonginglasning	549 360	549 360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	23 396	1 344
Övriga rörelseintäkter	6 643	3 772
Summa övriga rörelseintäkter	579 399	554 476

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-1 413 003	0
Reparationer	-231 591	-179 998
Fastighetsskatt	-128 068	-126 220
Försäkringspremier	-44 378	-41 792
Återbäring från Riksbyggen	12 750	15 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 507	-4 375
Serviceavtal	-1 111	0
Obligatoriska besiktningar (obligatorisk ventilationskontroll)	0	-101 125
Bevakningskostnader	-22 620	-22 173
Snö- och halkbekämpning	-26 995	-9 200
Förbrukningsinventarier	-2 157	-17 133
Vatten	-202 458	-203 000
Fastighetsel	-80 241	-76 978
Uppvärmning	-679 771	-709 246
Sophantering och återvinning	-99 838	-100 864
Förvaltningsarvode drift	-910 486	-885 475
Summa driftkostnader	-3 834 475	-2 462 079

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-164 823	-162 642
IT-kostnader	-270 350	-265 138
Arvode, yrkesrevisorer	-17 633	-17 315
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 925	0
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-17 836	-19 973
Summa övriga externa kostnader	-500 116	-465 068

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-22 000	-4 375
Sammanträdesarvoden	-13 700	-6 600
Övriga ersättningar	0	-1 264
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 125	-1 125
Övriga kostnadsersättningar	0	-168
Sociala kostnader	-9 379	-3 652
Summa personalkostnader	-46 204	-17 184

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-567 330	-568 053
Avskrivning Markanläggningar	-4 000	-4 000
Avskrivningar Standardförbättringar	-261 788	-228 812
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-833 118	-800 865

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening: 48 kr á 252 andelar.	12 096	11 592
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	12 096	11 592

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	31
Övriga ränteintäkter	10 501	15 740
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 501	15 771

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-544 861	-615 941
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-544 861	-615 941

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	17 776 347	17 776 347
Mark	250 000	250 000
Standardförbättringar	12 787 442	12 787 442
Markanläggning	40 000	40 000
	30 853 789	30 853 789
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	988 767	0
	988 767	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 842 556	30 853 789
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 255 552	-8 687 499
Standardförbättringar	-2 963 190	-2 734 378
Markanläggningar	-12 000	-8 000
	- 12 230 742	- 11 429 877
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-567 330	-568 053
Årets avskrivning standardförbättringar	-261 788	-228 812
Årets avskrivning markanläggningar	-4 000	-4 000
	- 833 118	- 800 865
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 13 063 860	- 12 230 742
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 778 695	18 623 047
Varav		
Byggnader	7 953 464	8 520 795
Mark	250 000	250 000
Standardförbättringar	10 551 231	9 824 252
Markanläggningar	24 000	28 000
Taxeringsvärden		
Total bostad	49 600 000	49 600 000
Total lokal	1 576 000	1 576 000
Totalt taxeringsvärde	51 176 000	51 176 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
252 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening å 500 kr	126 000	126 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	126 000	126 000

Not 13 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	0	851
Skattekonto	7 044	3 172
Andra kortfristiga fordringar	12 096	0
Summa övriga fordringar	19 140	4 023

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 484	6 663
Förutbetalda försäkringspremier	22 410	21 967
Förutbetald IT-avgift	96	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	667	265 425
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 657	294 055

Not 15 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankkonto SBAB	2 371 757	3 359 077
Transaktionskonto Swedbank	1 460 068	1 602 953
Summa kassa och bank	3 832 825	4 963 030

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**2018-06-30** **2017-06-30**

Inteckningslån	19 319 008	19 609 008
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-290 000	-290 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 029 008	19 319 008

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,41 %	2022-06-30	2 725 000,00	0,00	0,00	2 725 000,00
STADSHYPOTEK	1,95 %	2018-08-02	575 000,00	0,00	0,00	575 000,00
STADSHYPOTEK	5,12%	2019-04-30	4 968 000,00	0,00	144 000,00	4 824 000,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2020-06-01	2 554 800,00	0,00	66 000,00	2 488 800,00
STADSHYPOTEK	1,92%	2021-03-01	2 700 000,00	0,00	0,00	2 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2022-04-30	2 586 208,00	0,00	80 000,00	2 506 208,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2023-06-01	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
Summa			19 609 008,00	0,00	290 000,00	19 319 008,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 290 0000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 290 000 kr årligen.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**2018-06-30** **2017-06-30**

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	290 000	290 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	290 000	290 000

Not 18 Övriga skulder**2018-06-30** **2017-06-30**

Medlemmarnas reparationsfonder	69 754	101 632
Skuld sociala avgifter och skatter	284	0
Avräkning hyror och avgifter	2 040	660
Clearing	9 302	0
Summa övriga skulder	81 380	102 292

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter



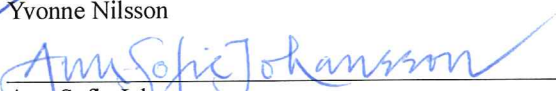
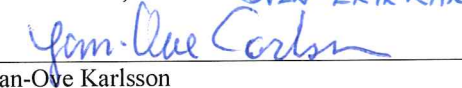
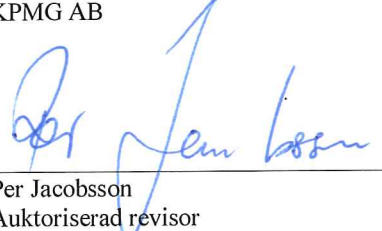

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	22 806	36 701
Upplupna elkostnader	11 685	11 423
Upplupna värmekostnader	24 697	27 827
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 375
Upplupna revisionsarvoden	17 790	17 595
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 537
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	49 271	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	383 357	392 186
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	509 606	503 644

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	21 176 220	21 176 220
Eventalförpliktelser	0	0

Styrelsens underskrifter

Falkenberg 2018-10-15


Eva Bengtsson
Yvonne Nilsson
Patrie Winbo, ersätts av SVEN-ERIK LARSSON
Ann-Sofie Johansson
Jan-Ove Karlsson
Emma Brage**Revisorernas underskrifter**Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-25
KPMG AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor
Mikael Karlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Falkenbergshus 3, org. nr 749000-0945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Falkenbergshus 3 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 utfört 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 RB BRF Falkenbergshus 3 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden avstyrker vi att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Enligt § 38 i föreningens stadgar ska till fond för yttre underhåll årligen avsättas med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan. Det belopp som ska avsättas enligt nämnda bestämmelse uppgår för räkenskapsåret till ca 2 214 tkr. Årets förslag till vinstdisposition innefattar en avsättning uppgående till 800 tkr till fond för yttre ändamål. Förslaget till vinstdisposition är därmed inte förenligt med stadgarna.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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.

Halmstad den 25 oktober 2018

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Mikael Karlsson

Förtroendevald revisor

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.

RB BRF Falkenbergshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Falkenbergshus 3 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.