

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Falkenbergshus 6  
Org nr: 749000-1687





# DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggens Brf Falkenbergshus nr 6 vid ordinarie föreningsstämma.

**Torsdagen den 17:e december 2020 kl. 18.00**

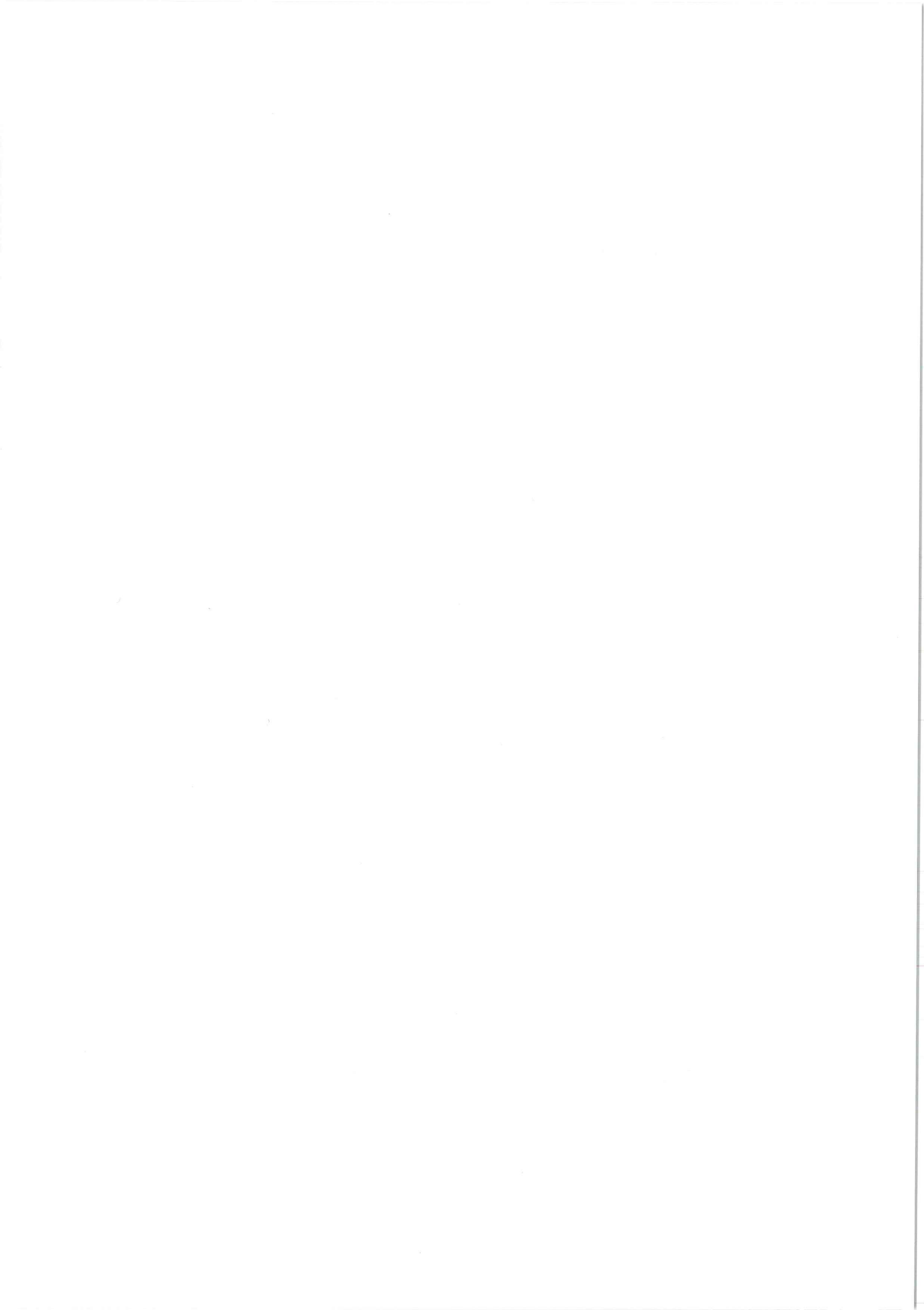
Plats: Blå salen, Folkets Hus Falkenberg

Dagordning enligt stadgarna § 59 och nedanstående uppställning.

Falkenberg i november 2020

---

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 ordföranden 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 revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden som angetts i kallelsen
20. Stämmans avslutande

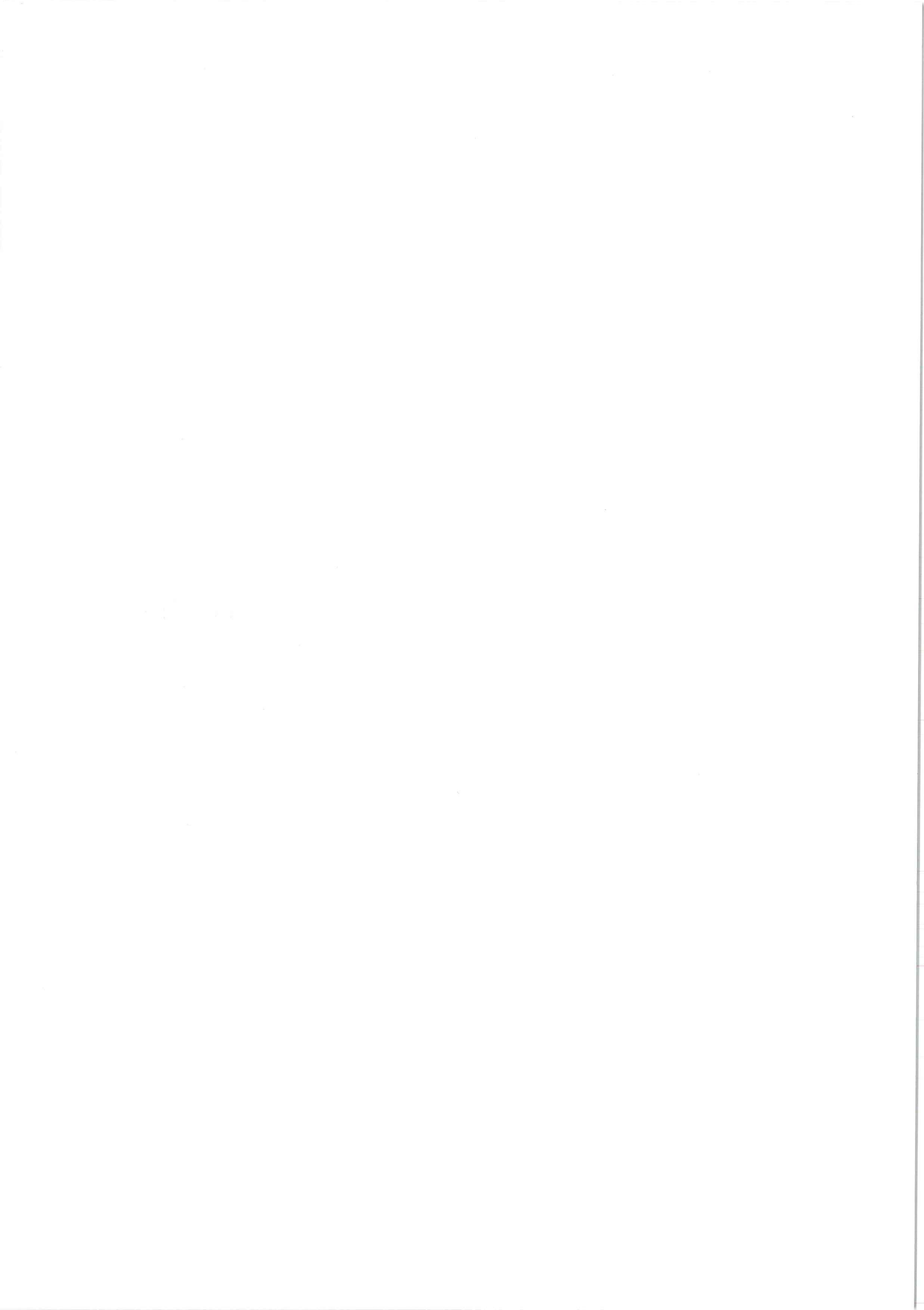


---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falkenbergshus 6 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-12-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-17.

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Att årets resultat är lägre än föregående år beror främst på ökade kostnader för planerat underhåll som genomförts under energiprojektet som avslutades hösten 2019 och som har pågått sedan 2016. Totalt kostade underhållet som utfördes under energiprojektet 22 207 tkr. Under energiprojektet har föreningen även installerat bergvärme, IMD (individuell mätning och debitering av el) samt byggt nya cykelförråd och installerat nytt tilluftssystem till lägenheterna. Dessa förbättringsåtgärder kostade 91 717 tkr och majoriteten av de olika åtgärderna kommer skrivas av på mellan 30 och 50 år vilket ökat föreningens kostnader för avskrivningar

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -20 978 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kärralyckan 4 - 8 i Falkenbergs kommun innehållande 303 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971 - 1974. Fastighetens adress är Brattens väg, Kärrets väg samt Måsa Brittas väg i Falkenberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	47
2 rum och kök	80
3 rum och kök	170
4 rum och kök	6
<b>Summa</b>	<b>303</b>

Av de 303 lägenheterna är 10 lägenheter hyresrätter.

#### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	109

Total tomtarea	47 893 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	19 198 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	205 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	19 403 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	278 103 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	282 108 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
El. nät	Falkenberg Energi
El, energi	Bixia
Kabel- TV, bredband	Telenor
Serviceavtal portar	Bravida
Service tvättstugeutrustning	Tvätt och storkök

#### 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 1 426 tkr och planerat underhåll för 24 900 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 103 109 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 437 tkr (177 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 177 kr/m, vilket är i enlighet med stadgarna.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utöver det underhåll som genomförts inom energiprojektet som så har föreningen under året bland annat utfört renovering av garage, grundsocklar och hyresrätter som sålts, samt bytt låssystem, stolpbelysning och rökluckor.



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Martin Lövström	Ordförande	2021 (avgick 2020-06-24)
Inga-Maj Ragnarsson	Sekreterare	2020
Joakim Larsson	Vice ordförande	2021
Cecke Dungenäs	Ledamot	2021
Hans Jageteg	Ledamot	2020
Christian Brandel	Ledamot Riksbyggen	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Frida Johansson	Suppleant	2020
Maja Sandberg	Suppleant	2020
Marcus Sahlman	Suppleant Riksbyggen	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Gun Carlsson	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Michael Kalnak	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingela Smedius	2020
Charlotte Arnlind	2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har energiprojektet avslutats och kostnaden för projektet slutade på 113 924 tkr. Av dessa avsåg 91 717 tkr om- och tillbyggnationer som bland annat bergvärme, IMD och nya cykelförråd och 22 207 tkr avsåg underhåll som exempelvis balkong- och fasadrenoveringar. Föreningen har under året sålt en av hyresrätterna.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 360 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 367 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2,5 %.

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

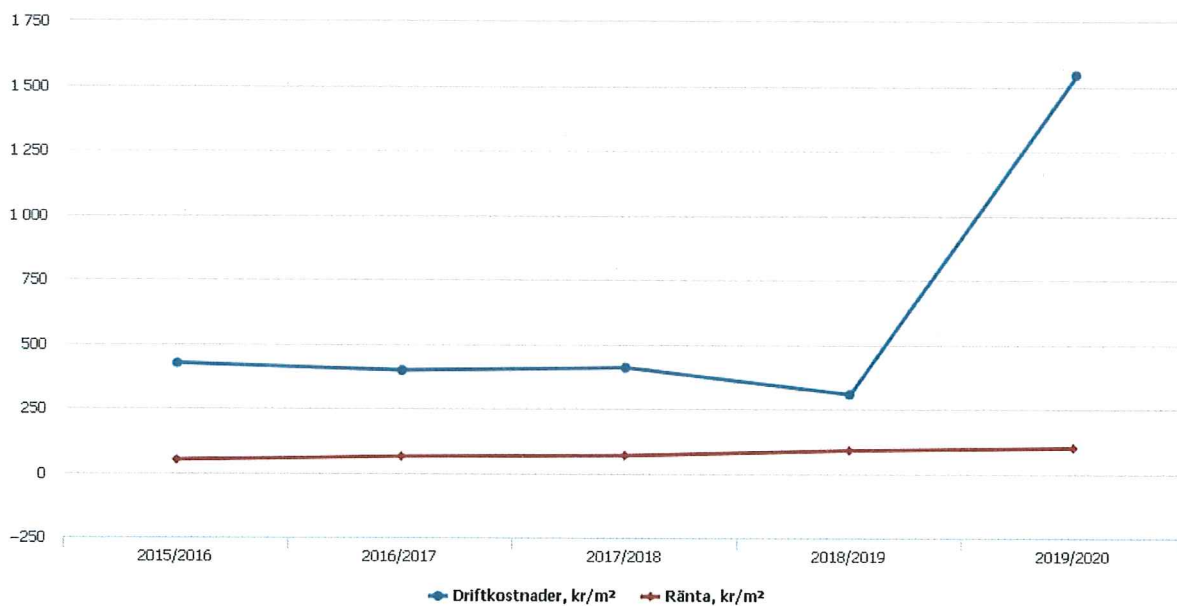
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 828 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 36 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	16 478	16 050	15 668	15 303	15 128
Resultat efter finansiella poster	-23 078	4 085	4 447	5 429	4 102
Soliditet %	20	29	29	45	52
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 629	306	409	397	424
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	105	90	69	64	50



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 600 639	2 025 000	0	30 546 871	15 998 049	4 085 456
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					4 085 456	-4 085 456
Reservering underhållsfond				3 436 959	-3 436 959	
Ianspråktagande av underhållsfond				-24 900 023	24 900 023	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 022	517 978				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-23 077 869
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 602 661</b>	<b>2 542 978</b>	<b>0</b>	<b>9 083 807</b>	<b>41 546 569</b>	<b>-23 077 869</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	20 083 506
Årets resultat	-23 077 869
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 436 959
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 900 023
<b>Summa</b>	<b>18 468 700</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **18 468 700**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 477 599	16 050 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210 351	122 967
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 687 949</b>	<b>16 173 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-31 995 207	-6 348 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 336 440	-3 427 468
Personalkostnader	Not 6	-296 293	-284 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 100 102	-486 466
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-37 728 042</b>	<b>-10 546 771</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-21 040 093</b>	<b>5 626 363</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	235 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 625	92 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 071 402	-1 869 284
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 037 777</b>	<b>-1 540 907</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-23 077 869</b>	<b>4 085 456</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-23 077 869</b>	<b>4 085 456</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	142 642 601	54 444 930
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 604 101	185 008
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	105 437 339
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>144 246 701</b>	<b>160 067 276</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 452 000	2 452 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 452 000</b>	<b>2 452 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>146 698 701</b>	<b>162 519 276</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	43 155	23 739
Övriga fordringar	Not 16	107 147	60 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 149 898	405 665
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 300 200</b>	<b>490 385</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	10 626 611	22 218 334
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 626 611</b>	<b>22 218 334</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 926 811</b>	<b>22 708 719</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>158 625 512</b>	<b>185 227 995</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 145 639	3 625 639
Fond för yttre underhåll		9 083 807	30 546 871
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 229 446</b>	<b>34 172 510</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		41 546 569	15 998 049
Årets resultat		-23 077 869	4 085 456
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>18 468 700</b>	<b>20 083 506</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 698 146</b>	<b>54 256 015</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	120 934 227	122 437 303
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>120 934 227</b>	<b>122 437 303</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 504 655	1 494 418
Leverantörsskulder	Not 20	938 108	3 741 693
Skatteskulder	Not 21	6 199	34 624
Övriga skulder	Not 22	1 230 555	1 237 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 313 623	2 026 114
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 993 139</b>	<b>8 534 677</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>158 625 512</b>	<b>185 227 995</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 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	166
Byggnader om- och tillbyggnader	Linjär	30-50
Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 869 357	15 663 713
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-174 507	-174 507
Hyror, bostäder	220 188	228 717
Hyror, garage	397 349	423 769
Hyror, p-platser	1 850	1 160
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-13 224	-2 472
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 782	-32 468
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-37 549	-57 102
Rabatter	-1 705	-643
Elavgifter	233 622	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>16 477 599</b>	<b>16 050 167</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	80 259	56 523
Fakturerade kostnader	1 620	2 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Övriga rörelseintäkter	128 475	49 314
Försäkringsersättningar	0	14 731
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>210 351</b>	<b>122 967</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-2 659 527	0
Underhåll – omklassificering från pågående arbete	-22 240 496	0
Reparationer	-1 426 074	-949 908
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-438 103	-466 804
Försäkringspremier	-173 468	-159 451
Kabel- och digital-TV	-905 511	-871 519
Återbäring från Riksbyggen	0	31 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 138	0
Serviceavtal	-40 183	-45 887
Obligatoriska besiktningar	-243 620	0
Bevakningskostnader	-14 607	0
Snö- och halkbekämpning	-9 847	-37 217
Förbrukningsinventarier	-99 256	-27 316
Fordons- och maskinkostnader	-4 306	0
Vatten	-830 602	-767 471
Fastighetsel	-2 036 287	-2 675 372
Sophantering och återvinning	-455 512	-378 740
Förvaltningsarvode drift	-413 671	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-31 995 207</b>	<b>-6 348 384</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-3 058 293	-2 962 968
IT-kostnader	-1 420	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 632	-30 807
Övriga förvaltningskostnader	-99 076	-115 410
Kreditupplysningar	-2 700	-8 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-81 302	-56 880
Representation	-1 200	-900
Kontorsmateriel	-24 370	-6 286
Telefon och porto	0	-1 335
Medlems- och föreningsavgifter	-21 672	-22 572
Konsultarvoden	-20 000	-14 850
Bankkostnader	-775	-207 285
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 336 440</b>	<b>-3 427 468</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-46 000	0
Sammanträdesarvoden	-56 890	-222 110
Övriga ersättningar	-2 659	-2 623
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-135 803	0
Övriga kostnadsersättningar	-510	-343
Övriga personalkostnader	-2 100	-1 250
Sociala kostnader	-52 331	-58 127
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-296 293</b>	<b>-284 453</b>

*Differensen i klassificeringen av personalkostnaderna påverkas av Riksbyggens lönekontors kontering*

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 917 345	-463 894
Avskrivning Maskiner och inventarier	-180 057	-19 872
Avskrivning Installationer	-2 700	-2 700
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 100 102</b>	<b>-486 466</b>

**Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	0	235 392
<b>Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>0</b>	<b>235 392</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	33 441	34 641
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	184	256
Övriga ränteintäkter	0	58 088
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>33 625</b>	<b>92 985</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 071 333	-1 869 227
Övriga räntekostnader	-69	-57
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 071 402</b>	<b>-1 869 284</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	69 823 050	68 838 340
Mark	1 509 344	1 509 344
	<b>71 332 394</b>	<b>70 347 684</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	984 710
	<b>0</b>	<b>984 710</b>
Omklassificeringar från pågående arbete till byggnader	90 115 016	0
	<b>90 115 016</b>	<b>984 710</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>161 447 410</b>	<b>71 332 394</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-16 887 464	-16 423 570
	<b>-16 887 464</b>	<b>-16 423 570</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 917 345	-463 894
	<b>-1 917 345</b>	<b>-463 894</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-18 804 809</b>	<b>-16 887 464</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>142 642 601</b>	<b>54 444 930</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	141 133 257	52 935 586
Mark	1 509 344	1 509 344
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	277 400 000	277 400 000
Lokaler	703 000	4 708 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>278 103 000</b>	<b>282 108 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>176 511 000</i>	<i>178 832 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>101 592 000</i>	<i>103 276 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	198 721	198 721
Installationer	54 003	54 003
	<b>252 724</b>	<b>252 724</b>
<b>Omklassificeringar från pågående arbete</b>		
Inventarier och verktyg	1 601 850	0
	<b>1 601 850</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 854 574</b>	<b>252 724</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-59 616	-39 744
Installationer	-8 100	-5 400
	<b>-67 716</b>	<b>-45 144</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-180 057	-19 872
Installationer	-2 700	-2 700
	<b>-182 757</b>	<b>-22 572</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-239 673	-59 616
Installationer	-10 800	-8 100
	<b>-250 474</b>	<b>-67 716</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 604 101</b>	<b>185 008</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	1 560 898	139 105
Installationer	43 203	45 903

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>	105 437 339	58 264 889
Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation	8 520 023	47 172 450
Omklassificering till underhåll	-22 240 496	0
Omklassificering till byggnader och mark	-91 716 866	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>105 437 339</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-06-30	2019-06-30
4 904 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	2 452 000	2 452 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2 452 000</b>	<b>2 452 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	173	9 585
Kundfordringar	42 982	14 154
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>43 155</b>	<b>23 739</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	107 147	60 981
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>107 147</b>	<b>60 981</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna hyresintäkter	0	2 707
Upplupna ränteintäkter	12 100	34 641
Förutbetalda försäkringspremier	92 564	80 904
Förutbetalt förvaltningsarvode	770 262	15 625
Förutbetald kabel-tv-avgift	227 572	222 472
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 401	49 315
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 149 898</b>	<b>405 665</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	7 929 478	12 873 495
Transaktionskonto	2 697 133	9 344 839
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 626 611</b>	<b>22 218 334</b>

*Bankmedel SBAB*

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	122 438 882	123 931 721
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 504 655	-1 494 418
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>120 934 227</b>	<b>122 437 303</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,58%	2020-11-19	3 959 921,00	0,00	104 039,00	3 855 882,00
SBAB	0,98%	2020-12-02	13 095 000,00	0,00	270 000,00	12 825 000,00
SBAB	1,15%	2021-04-01	11 970 000,00	0,00	120 000,00	11 850 000,00
SBAB	2,16%	2029-01-12	12 309 300,00	0,00	253 800,00	12 055 500,00
SBAB	0,87%	2021-03-26	18 145 000,00	0,00	380 000,00	17 765 000,00
SBAB	1,55%	2022-09-16	13 398 750,00	0,00	67 500,00	13 331 250,00
SBAB	1,98%	2024-09-16	23 263 750,00	0,00	157 500,00	23 106 250,00
SBAB	2,39%	2027-09-16	27 790 000,00	0,00	140 000,00	27 650 000,00
<b>Summa</b>			<b>123 931 721,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 492 839,00</b>	<b>122 438 882,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom tolv månader. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2020-06-30 förutom den del som planeras att amorteras under kommande räkenskapsår.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 504 655 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	938 108	3 741 693
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>938 108</b>	<b>3 741 693</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	6 199	34 624
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>6 199</b>	<b>34 624</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 230 929	1 228 408
Skuld för moms	81	0
Skuld sociala avgifter och skatter	-4	2 041
Avräkning hyror och avgifter	0	7 380
Clearing	-451	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 230 555</b>	<b>1 237 829</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	51 782	54 515
Upplupna räntekostnader	257 422	259 239
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	301 948	0
Upplupna elkostnader	100 556	102 221
Upplupna kostnader för renhållning	0	19 302
Upplupna kostnader för administration	0	111 066
Upplupna revisionsarvoden	25 755	25 373
Upplupna styrelsearvoden	204 700	186 030
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 064	19 858
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 346 395	1 248 510
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 313 623</b>	<b>2 026 114</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	124 392 000	124 392 000

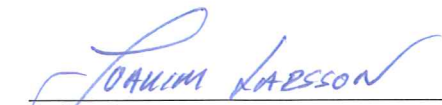
**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Under hösten 2020 startar föreningens arbete med att renovera trapphusen.

Styrelsens underskrifter

Falkenberg, 28/10-20.

Ort och datum



Joakim Larsson



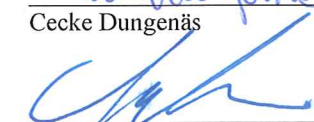
Hans Jageteg



Cecke Dungenäs



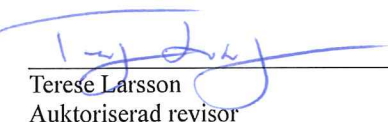
Inga-Maj Ragnarsson



Christian Brandel

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 oktober 2020

KPMG AB



Terese Larsson  
Auktoriserad revisor



Gun Karlsson  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Falkenbergshus 6, org. nr 749000-1687

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Falkenbergshus 6 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 RBF Falkenbergshus 6 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 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 30 oktober 2020

KPMG AB



Terese Larsson

Auktoriserad revisor



Gun Karlsson

Förtroendevald revisor

