
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Riksbyggen Brf Falkenbergshus 6
Org nr: 749000-1687



DAGORDNING

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

Torsdagen den 6 december 2018 kl 18.45

Plats: Blå salen, Folkets Hus Falkenberg

Dagordning enligt stadgarna § 59 och nedanstående uppställning.

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 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 (motioner) som angetts i kallelsen
- parkeringsplatser
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Falkenbergshus 6 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 1969-12-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 1998-12-28. På två efterföljande stämmor är det fattat beslut att anta Riksbyggens uppdaterade stadgar.

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för reparation, förvaltning och sophämtning samt räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för reparation, snöröjning, sophämtning samt förvaltningsarvode drift. Räntekostnaderna har ökat på grund av nytagna lån.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 467 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 913 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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
47	80	170	6	-	-	303

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
12	2	109	-

Total bostadsarea	19 403 m ²
Varav hyresrätter	308 m ²
Total lokalarea	1 340 m ²

Årets taxeringsvärde	192 618 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	191 924 000 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
El. nät	Falkenberg Energi
El, energi	Bixia
Kabel- TV, bredband	Telenor / Bredbandsbolaget
Serviceavtal portar	Schindler
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 530 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 57 419 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 6 380 tkr (308 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 130 kr/m².

Efter senaste stämman 2017-12-07 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Sofie Nilsson	Ordförande	Stämman	2019
Martin Lövström	Vice ordförande	Stämman	2019
Inga-Maj Ragnarsson	Sekreterare	Stämman	2018
Cecke Dungenäs	Vice sekreterare	Stämman	2019
Joakim Larsson	Ledamot	Stämman	2019
Christian Brandel	Ledamot	Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Marie Sörensen	Stämman	2018
Ferenc Matkovic	Stämman	2019
Hans Jageteg	Stämman	2018
Agneta Andersson	Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Gun Karlsson	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Ingen utsedd	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Lena Carlbom	Stämman
Britt- Marie Sixtensson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit Riksbyggens normalstadgar 2016-års version.
Under räkenskapsåret har arbetet med energieffektivisering fortsatt och projektet pågår som planerat.
Ett tidigare kontor har gjorts om till två bostadsrättslägenheter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 351 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 360 personer.

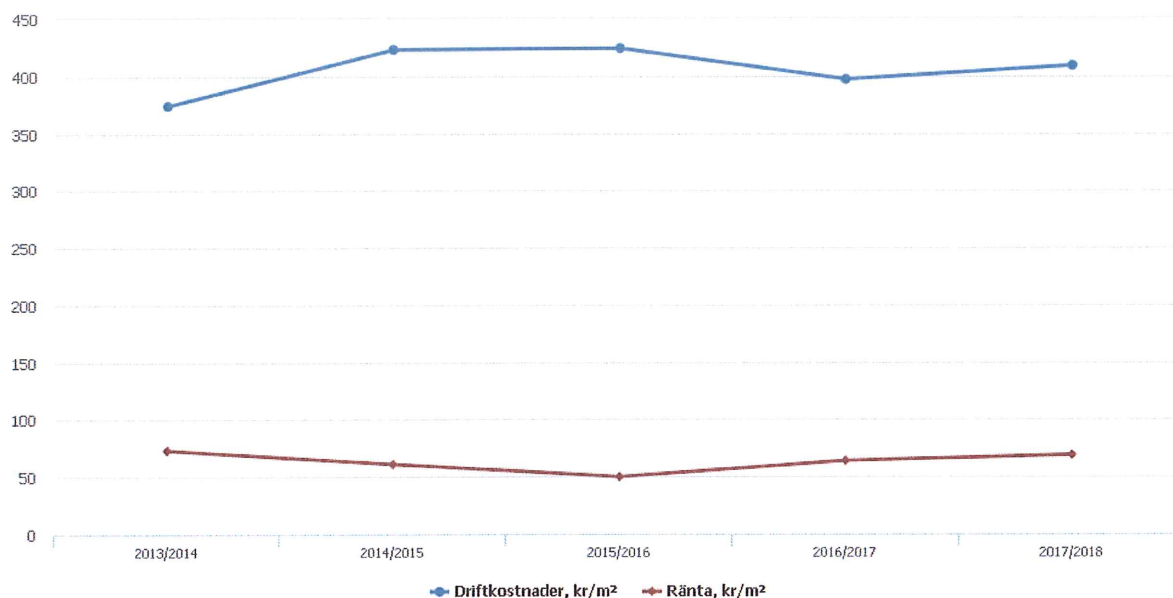
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2018-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 787 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	15 668	15 303	15 128	14 836	14 963
Resultat efter finansiella poster	4 447	5 429	4 102	3 580	4 155
Soliditet %	29	45	52	49	46
Driftkostnader, kr/m²	409	397	424	423	374
Ränta, kr/m²	69	64	50	61	73

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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 600 639	0	0	25 163 831	11 505 032	5 429 480
Disposition enl. årsstämmobeslut					5 429 480	-5 429 480
Reservering underhållsfond				2 686 450	-2 686 450	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	2 025 000				
Årets resultat						4 446 577
Vid årets slut	1 600 639	2 025 000	0	27 850 281	14 248 062	4 446 577

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	16 934 512
Årets resultat	4 446 577
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 686 450
Summa	18 694 639

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **18 694 639**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 668 258	15 302 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 489	929 944
Summa rörelseintäkter		15 776 746	16 232 597
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 474 457	-8 326 158
Övriga externa kostnader	Not 5	-993 693	-720 154
Personalkostnader	Not 6	-307 512	-233 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-466 772	-466 765
Summa rörelsekostnader		-10 242 434	-9 746 688
Rörelseresultat		5 534 313	6 485 909
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	235 392	225 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	115 073	66 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 438 201	-1 348 218
Summa finansiella poster		-1 087 736	-1 056 429
Resultat efter finansiella poster		4 446 577	5 429 480
Årets resultat		4 446 577	5 429 480

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	53 924 114	54 368 314
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	207 580	230 152
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	58 264 889	10 168 534
Summa materiella anläggningstillgångar		112 396 583	64 767 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 452 000	2 452 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 452 000	2 452 000
Summa anläggningstillgångar		114 848 583	67 219 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 346	14 541
Övriga fordringar	Not 16	35 378	49 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	618 656	337 764
Summa kortfristiga fordringar		655 380	401 830
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	54 730 418	28 623 331
Summa kassa och bank		54 730 418	28 623 331
Summa omsättningstillgångar		55 385 798	29 025 161
Summa Tillgångar		170 234 381	96 244 161

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 600 639	1 600 639	
Upplåtelseavgifter	2 025 000	0	
Fond för yttre underhåll	27 850 281	25 163 831	
Summa bundet eget kapital	31 475 920	26 764 470	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	14 248 062	11 505 032	
Årets resultat	4 446 577	5 429 480	
Summa fritt eget kapital	18 694 639	16 934 512	
Summa eget kapital	50 170 559	43 698 982	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	111 972 408	48 620 889
Summa långfristiga skulder		111 972 408	48 620 889
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	1 354 224	753 925
Leverantörskulder		407 786	176 464
Skatteskulder	Not 21	15 473	9 237
Övriga skulder	Not 22	1 139 429	1 175 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	5 174 502	1 808 785
Summa kortfristiga skulder		8 091 414	3 924 290
Summa Eget kapital och Skulder		170 234 381	96 244 161

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
Standardförbättringar	Linjär	166
Inventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 271 389	14 789 740
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-174 507	-139 918
Hyror, bostäder	236 139	265 104
Hyror, lokaler	145 128	199 700
Hyror, garage	410 422	401 989
Hyror, övriga	24 320	24 860
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-7 792	-24 530
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-145 128	-165 536
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 663	-45 039
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-51 730	-3 717
Summa nettoomsättning	15 692 578	15 302 653

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Övriga ersättningar	56 410	2 000
Fakturerade kostnader	2 700	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	0
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	894 000
Övriga rörelseintäkter	25 055	32 864
Summa övriga rörelseintäkter	84 165	929 944

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Underhåll	0	-45 090
Reparationer	-530 377	-508 754
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-447 653	-441 417
Försäkringspremier	-155 536	-146 482
Kabel- och digital-TV	-456 165	-456 230
Återbäring från Riksbyggen	32 000	42 300
Serviceavtal	-27 402	0
Bevakningskostnader	-4 868	-10 669
Snö- och halkbekämpning	-46 869	-19 813
Förbrukningsinventarier	-64 300	-3 723
Vatten	-739 812	-818 228
Fastighetsel	-3 150 869	-3 174 545
Sophantering och återvinning	-396 277	-348 779
Förvaltningsarvode drift	-2 486 329	-2 394 728
Summa driftkostnader	-8 474 457	-8 326 158

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-370 074	-231 442
IT-kostnader	-390 897	-391 266
Arvode, yrkesrevisorer	-24 689	-19 253
Övriga försäljningskostnader	-36 000	0
Övriga förvaltningskostnader	0	-9 670
Kreditupplysningar	-627	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-64 751	0
Kontorsmateriel	0	-14 994
Telefon och porto	-1 335	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-189
Medlems- och föreningsavgifter	-21 672	0
Köpta tjänster	-3 150	0
Bankkostnader	-2 655	-1 102
Övriga externa kostnader	-77 839	-51 114
Summa övriga externa kostnader	-993 693	-720 154

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Styrelsearvoden	-48 500	0
Sammanträdesarvoden	-62 700	-94 310
Övriga ersättningar	-2 389	-2 041
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-82 351	-88 680
Övriga kostnadsersättningar	-925	-1 216
Övriga personalkostnader	0	-4 600
Sociala kostnader	-110 647	-42 764
Summa personalkostnader	-307 512	-233 611

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-120 626	-120 628
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-323 565
Avskrivningar tillkommande utgifter	-323 574	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 872	-19 872
Avskrivning Installationer	-2 700	-2 700
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-466 772	-466 765

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening: 48 kr á 4904 andelar	235 392	225 584
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	235 392	225 584

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	114 677	98 906
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	80
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	395	0
Övriga ränteintäkter	0	-32 781
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	115 072	66 205

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 437 155	-1 348 218
Övriga räntekostnader	-551	0
Övriga finansiella kostnader	-495	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 438 201	-1 348 218

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 974 025	21 974 025
Mark	1 509 344	1 509 344
Standardförbättringar	46 864 315	46 864 315
	70 347 684	70 347 684
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 347 684	70 347 684

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 619 259	-7 498 631
Standardförbättringar	-8 360 111	-8 036 546
	- 15 979 370	- 15 535 177

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-120 626	-120 628
Årets avskrivning standardförbättringar	-323 574	-323 565
	- 444 200	- 444 193

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 16 423 570	- 15 979 370
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	14 234 140	14 354 766
Mark	1 509 344	1 509 344
Standardförbättringar	38 180 630	38 505 204

Taxeringsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Bostäder	188 200 000	187 200 000
Lokaler	4 418 000	4 724 000
Totalt taxeringsvärde	192 618 000	191 924 000
<i>varav byggnader</i>	<i>137 910 000</i>	<i>137 216 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 708 000</i>	<i>54 708 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	198 721	0
Installationer	54 003	
	252 724	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	198 721
Installationer	0	54 003
	0	252 724
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	252 724	252 724
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-19 872	0
Installationer	-2 700	0
	- 22 572	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-19 872	-19 872
Installationer	-2 700	-2 700
	- 22 572	- 22 572
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-39 744	-19 872
Installationer	-5 400	-2 700
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 45 144	- 22 572
Restvärde enligt plan vid årets slut	207 580	230 152
Varav		
Inventarier och verktyg	158 977	178 849
Installationer	48 603	51 303

	2018-06-30	2017-06-30
Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
Vid årets början	10 168 534	0
Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation	48 096 355	10 168 534
Summa pågående ny- och ombyggnation vid årets slut	58 264 889	10 168 534

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
4 904 Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening á 500 kr	2 452 000	2 452 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 452 000	2 452 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 346	13 041
Kundfordringar	0	1 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 346	14 541

Not 16 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	35 378	3 539
Övriga kortfristiga fordringar	0	45 986
Summa övriga fordringar	35 378	49 525

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	33 474
Förutbetalda försäkringspremier	78 547	76 990
Förutbetalda driftkostnader	0	16 318
Förutbetald kabel-tv-avgift	211 001	113 909
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	97 073
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329 108	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	618 656	337 764

Not 18 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	46 746 770	24 667 256
Transaktionskonto	7 980 648	3 953 075
Summa kassa och bank	54 730 418	28 623 331

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	113 326 632	49 374 814
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 354 224	-753 925
Långfristig skuld vid årets slut	111 972 408	48 620 889

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,79%		13 500 000,00	-13 500 000,00	0,00	0,00
SBAB	0,80%	2018-11-30	0,00	13 500 000,00	135 000,00	13 365 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,58%	2018-12-31	12 825 000,00	-12 690 000,00	135 000,00	0,00
SBAB	0,85%	2019-01-30	0,00	12 690 000,00	126 900,00	12 563 100,00
SBAB	0,79%	2019-03-26	18 905 000,00	0,00	380 000,00	18 525 000,00
SBAB	1,58%	2020-11-19	4 144 814,00	0,00	88 782,00	4 056 032,00
SBAB	1,55%	2022-09-16	0,00	13 500 000,00	33 750,00	13 466 250,00
SBAB	1,98%	2024-09-16	0,00	23 500 000,00	78 750,00	23 421 250,00
SBAB	2,39%	2027-09-16	0,00	28 000 000,00	70 000,00	27 930 000,00
Summa			49 374 814,00	65 000 000,00	1 048 182,00	113 326 632,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 354 224 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 354 224	753 925
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 354 224	753 925

Not 21 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	15 473	9 237
Summa skatteskulder	15 473	9 237

Not 22 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 135 469	1 166 076
Skuld för moms	0	8 855
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-823
Avräkning hyror och avgifter	3 960	1 770
Summa övriga skulder	1 139 429	1 175 878

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	56 798	0
Upplupna räntekostnader	253 561	132 075
Upplupna elkostnader	193 406	130 628
Upplupna kostnader för renhållning	18 972	13 856
Upplupna kostnader för administration	21 813	0
Upplupna revisionsarvoden	21 441	19 253
Upplupna styrelsearvoden	178 770	179 990
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 242 279	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	65 957
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 187 462	1 267 027
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 174 502	1 808 785

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2018-06-30

2017-06-30

Fastighetsinteckning

114 124 000

66 600 000

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapets utgång.

Styrelsens underskrifterFalkenberg 18/030

Ort och datum

Ann-Sofie Nilsson

Ann-Sofie Nilsson

Inga-Maj Ragnarsson

Inga-Maj Ragnarsson

Joakim Larsson

Joakim Larsson

Martin Lövström

Martin Lövström

Cecke Dungenäs

Cecke Dungenäs

Christian Brandel

Christian Brandel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-16

KPMG AB

Per Jacobsson

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Gün Karlsson

Gün Karlsson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Falkenbergshus 6 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 6 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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

Enligt § 38 i föreningens stadgar ska till fond för yttre underhåll årligen avsättas med belopp som för första årets anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan. Det belopp som ska avsättas enligt nämnda bestämmelse uppgår för räkenskapsåret till ca 5 742 tkr. Årets förslag till vinstdisposition innefattar en avsättning uppgående till 2 686 tkr till fond för yttre underhåll. Förslaget till vinstdisposition är därmed inte förenligt med stadgarna.

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

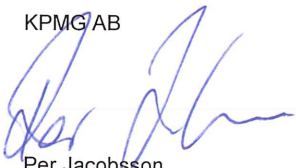
Övrig upplysning

Som framgår av årsredovisningen är byggnadens och standardförbättringarnas nyttjandeperiod enligt styrelsen bedömda till 166 år. Detta är en förhållandevis lång avskrivningstid och medför således lägre kostnader för avskrivningar än om en kortare nyttjandeperiod identifierats av styrelsen.

Helsingborg den

16/11-2018

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Gun Karlsson

Förtroendevald revisor

Riksbyggens Brf Falkenbergshus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens Brf Falkenbergshus 6 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planliga 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.

RBF Falkenbergshus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Falkenbergshus 6 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

