

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Falkenbergshus 6  
Org nr: 749000-1687



# DAGORDNING

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

**Onsdagen den 4 december 2019 kl. 18.45**

Plats: Blå salen, Folkets Hus Falkenberg

Dagordning enligt stadgarna § 59 och nedanstående uppställning.

Falkenberg i november 2019

---

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
  - Motion 1 parkeringsplatser skall återställas
  - Motion 2 utreda frågan angående behov av fler parkeringsplatser
  - Försäljning av hyresrätt 204066003 1156, Brattens väg 14 D, 20,5 m2
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falkenbergshus 6 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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 2019-05-17.

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Att årets resultat är lägre än föregående år beror främst på ökade rörelsekostnader samt att föreningen tagit nya lån vilket medfört ökade räntekostnader.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 486 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 572 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 Brittass 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 11 lägenheter hyresrätter.

I årets beslut om fastighetstaxering från Skatteverket står det att antalet lägenheter är 306 st. Det ska vara 303 stycken. Föreningen ska under hösten 2019 ompröva beslutet hos Skatteverket.

### Dessutom tillkommer

Garage	109
Lokaler	3

Total tomtarea	47 893 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	19 262 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	226 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	19 488 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 209 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	282 108 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	192 618 000 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	Tollab/Crawford
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 950 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 55 701 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 570 tkr (289 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 130 kr/m<sup>2</sup>.

#### Föreningen har utfört nedanstående reparationer och underhåll.

Föreningen har under året bland annat utfört linjemålning, renoverat balkonger och bytt fasadskivor, gavelplåtar samt lagt om taket på garaget vid Brattens väg.

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>
Ann-Sofie Nilsson	Ledamot	2019
Martin Lövström	Ordförande	2019
Inga-Maj Ragnarsson	Sekreterare	2020
Joakim Larsson	Ledamot	2019
Cecke Dungenäs	Ledamot	2019
Christian Brandel	Ledamot Riksbyggen	2019

#### Styrelsesuppleanter

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Frida Johansson	Suppleant	2020
Maja Sandberg	Suppleant	2020
Marcus Sahlman	Suppleant Riksbyggen	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Gun Carlsson	Förtroendevald revisor	2019
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019

#### Revisorssuppleant

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Michael Kalnak	2019

#### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingela Smedius	2019
Brittmarie Sixtensson	2019

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 där insatserna är frikopplade och årsavgifterna fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till andelstal. Under räkenskapsåret har arbetet med energieffektivisering fortsatt och projektet pågår som planerat och beräknas vara färdigt i slutet av 2019.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 360 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 360 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2019-07-01.

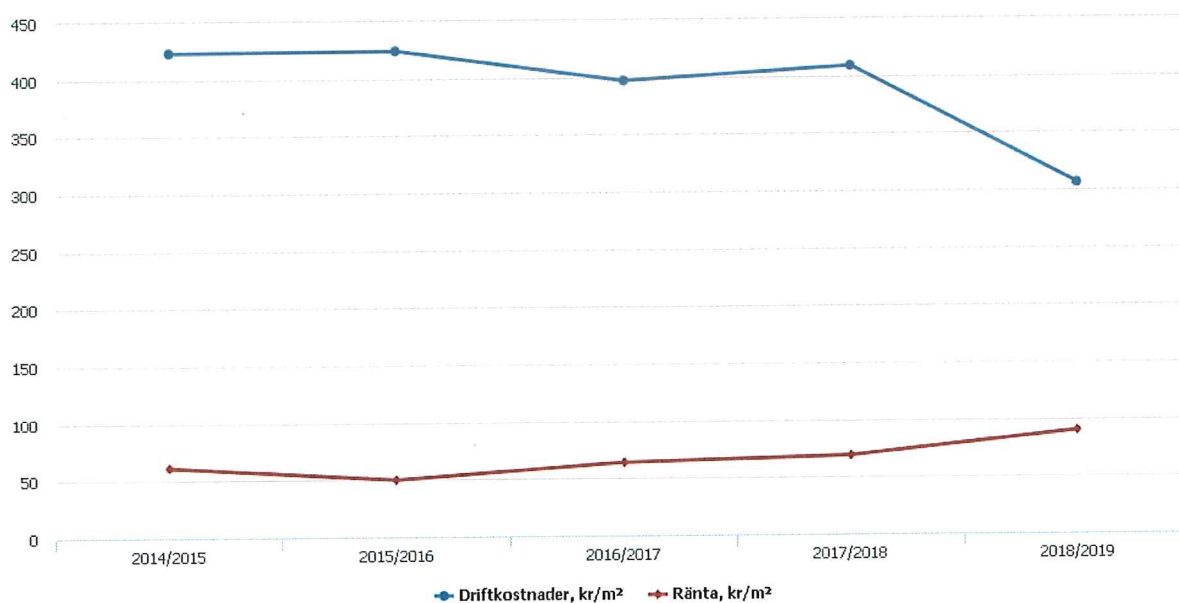
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 813 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	16 050	15 668	15 303	15 128	14 836
Resultat efter finansiella poster	4 085	4 447	5 429	4 102	3 580
Soliditet %	29	29	45	52	49
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	306	409	397	424	423
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	90	69	64	50	61



**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	2 025 000	0	27 850 281	14 248 062	4 446 577
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					4 446 577	-4 446 577
Reservering underhållsfond				2 696 590	-2 696 590	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						4 085 456
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 600 639</b>	<b>2 025 000</b>	<b>0</b>	<b>30 546 871</b>	<b>15 998 049</b>	<b>4 085 456</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	18 694 639
Årets resultat	4 085 456
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 696 590
<b>Summa</b>	<b>20 083 506</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **20 083 506**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 050 167	15 668 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 967	108 489
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 173 134</b>	<b>15 776 746</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 348 384	-6 379 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 427 468	-3 089 125
Personalkostnader	Not 6	-284 453	-307 512
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-486 466	-466 772
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 546 771</b>	<b>-10 242 434</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 626 363</b>	<b>5 534 313</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	235 392	235 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	92 985	115 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 869 284	-1 438 201
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 540 907</b>	<b>-1 087 736</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 085 456</b>	<b>4 837 474</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 085 456</b>	<b>4 446 577</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	54 444 930	53 924 114
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	185 008	207 580
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	105 437 339	58 264 889
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>160 067 276</b>	<b>112 396 583</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	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>162 519 276</b>	<b>114 848 583</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	23 739	1 346
Övriga fordringar	Not 16	60 981	35 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	405 665	618 656
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>490 385</b>	<b>655 380</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	22 218 334	54 730 418
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>22 218 334</b>	<b>54 730 418</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 708 719</b>	<b>55 385 798</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>185 227 995</b>	<b>170 234 381</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	3 625 639	3 625 639	
Fond för yttre underhåll	30 546 871	27 850 281	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>34 172 510</b>	<b>31 475 920</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	15 998 049	14 248 062	
Årets resultat	4 085 456	4 446 577	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>20 083 506</b>	<b>18 694 639</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>54 256 015</b>	<b>50 170 559</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	122 437 303	111 972 408
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>122 437 303</b>	<b>111 972 408</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 494 418	1 354 224
Leverantörsskulder	Not 20	3 741 693	407 786
Skatteskulder	Not 21	34 624	15 473
Övriga skulder	Not 22	1 237 829	1 139 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 026 114	5 174 502
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 534 677</b>	<b>8 091 414</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>185 227 995</b>	<b>170 234 381</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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	166
Standardförbättringar	Linjär	166
Inventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	20
Standardförbättring – Tilläggsisolering	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 663 713	15 271 389
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-174 507	-174 507
Hyror, bostäder	228 717	236 139
Hyror, lokaler	145 128	145 128
Hyror, garage	423 769	410 422
Hyror, p-platser	1 160	0
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-2 472	-7 792
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-145 128	-145 128
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-32 468	-15 663
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-57 745	-51 730
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>16 050 167</b>	<b>15 668 258</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	56 523	56 410
Fakturerade kostnader	2 400	2 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	4
Övriga rörelseintäkter	49 314	49 375
Försäkringsersättningar	14 731	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>122 967</b>	<b>108 489</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Reparationer	-949 908	-530 377
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-466 804	-447 653
Försäkringspremier	-159 451	-155 536
Kabel- och digital-TV	-871 519	-847 062
Återbäring från Riksbyggen	31 300	32 000
Serviceavtal	-45 887	-27 402
Bevakningskostnader	0	-4 868
Snö- och halkbekämpning	-37 217	-46 869
Förbrukningsinventarier	-27 316	-64 300
Vatten	-767 471	-739 812
Fastighetsel	-2 675 372	-3 150 869
Sophantering och återvinning	-378 740	-396 277
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-6 348 384</b>	<b>-6 379 025</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 962 968	-2 856 403
Arvode, yrkesrevisorer	-30 807	-24 689
Övriga försäljningskostnader	0	-36 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 585	0
Kreditupplysningar	-8 175	-627
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 880	-64 751
Representation	-900	0
Kontorsmateriel	-6 286	0
Telefon och porto	-1 335	-1 335
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-22 572	-21 672
Köpta tjänster	0	-3 150
Konsultarvoden	-14 850	0
Bankkostnader	-207 285	-2 655
Övriga externa kostnader	-108 825	-77 839
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 427 468</b>	<b>-3 089 125</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Sammanträdesarvoden	-222 110	-244 159
Övriga ersättningar	-2 623	-2 389
Övriga kostnadsersättningar	-343	-925
Övriga personalkostnader	-1 250	0
Sociala kostnader	-58 127	-60 039
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-284 453</b>	<b>-307 512</b>

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-120 626	-120 626
Avskrivningar tillkommande utgifter	-343 268	-323 574
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 872	-19 872
Avskrivning Installationer	-2 700	-2 700
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-486 466</b>	<b>-466 772</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	235 392	235 392
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>235 392</b>	<b>235 392</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	92 729	114 678
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	256	395
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>92 985</b>	<b>115 073</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 869 227	-1 437 155
Övriga räntekostnader	-57	-551
Övriga finansiella kostnader	0	-495
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 869 284</b>	<b>-1 438 201</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	21 974 025	21 974 025
Mark	1 509 344	1 509 344
Standardförbättringar	46 864 315	46 864 315
	<b>70 347 684</b>	<b>70 347 684</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	984 710	0
	<b>984 710</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>71 332 394</b>	<b>70 347 684</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 739 885	-7 619 259
Standardförbättringar	-8 683 685	-8 360 111
	<b>-16 423 570</b>	<b>-15 979 370</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-120 626	-120 628
Årets avskrivning standardförbättringar	-343 268	-323 574
	<b>- 463 894</b>	<b>- 444 202</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-16 887 464</b>	<b>-16 423 572</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>54 444 930</b>	<b>53 924 114</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	14 113 514	14 234 140
Mark	1 509 344	1 509 344
Standardförbättringar	38 822 072	38 180 630

**Taxeringsvärden**

Bostäder	277 400 000	188 200 000
Lokaler	4 708 000	4 418 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>282 108 000</b>	<b>192 618 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>178 832 000</i>	<i>137 910 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>103 276 000</i>	<i>54 708 000</i>

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

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	198 721	198 721
Installationer	54 003	54 003
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>252 724</b>	<b>252 724</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-39 744	-19 872
Installationer	-5 400	-2 700
	<b>- 45 144</b>	<b>- 22 572</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-19 872	-19 872
Installationer	-2 700	-2 700
	<b>- 22 572</b>	<b>- 22 572</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-59 616	-39 744
Installationer	-8 100	-5 400
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 67 717</b>	<b>- 45 144</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>185 008</b>	<b>207 580</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	139 105	158 977
Installationer	45 903	48 603

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

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>	58 264 889	10 168 534
Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation	47 172 450	48 096 355
<b>Vid årets slut</b>	<b>105 437 339</b>	<b>58 264 889</b>



**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
4 904 Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening á 500 kr	2 452 000	2 452 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>2 452 000</b>	<b>2 452 000</b>

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

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	9 585	1 346
Kundfordringar	14 154	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>23 739</b>	<b>1 346</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	60 981	35 378
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>60 981</b>	<b>35 378</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna hyresintäkter	2 707	0
Upplupna ränteintäkter	34 641	68 637
Förutbetalda försäkringspremier	80 904	78 547
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 625	25 079
Förutbetald kabel-tv-avgift	222 472	211 001
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 315	235 392
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>405 665</b>	<b>618 656</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	0	3 000
Bankmedel	12 873 495	46 746 770
Transaktionskonto	9 344 839	7 980 648
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>22 218 334</b>	<b>54 730 418</b>

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	123 931 721	113 326 632
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 494 418	-1 354 224
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>122 437 303</b>	<b>111 972 408</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,99%	2019-12-02	13 365 000,00	0,00	270 000,00	13 095 000,00
SBAB	2,16%	2019-12-30	12 563 100,00	0,00	253 800,00	12 309 300,00
SBAB	0,93%	2020-03-26	18 525 000,00	0,00	380 000,00	18 145 000,00
SBAB	1,08%	2020-04-01	0,00	12 000 000,00	30 000,00	11 970 000,00
SBAB	1,58%	2020-11-19	4 056 032,00	0,00	96 111,00	3 959 921,00
SBAB	1,55%	2022-09-16	13 466 250,00	0,00	67 500,00	13 398 750,00
SBAB	1,98%	2024-09-16	23 421 250,00	0,00	157 500,00	23 263 750,00
SBAB	2,39%	2027-09-16	27 930 000,00	0,00	140 000,00	27 790 000,00
<b>Summa</b>			<b>113 326 632,00</b>	<b>12 000 000,00</b>	<b>1 394 911,00</b>	<b>123 931 721,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Lån ska klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader. Föreningen klassificerar dessa som långfristiga på grund av att de avser att omförhandla/förnya lånen.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 494 846 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

## Not 20 Leverantörskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	3 741 693	407 786
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>3 741 693</b>	<b>407 786</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	34 624	15 473
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>34 624</b>	<b>15 473</b>

## Not 22 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 228 408	1 135 469
Skuld sociala avgifter och skatter	2 041	0
Avräkning hyror och avgifter	7 380	3 960
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 237 829</b>	<b>1 139 429</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	54 515	56 798
Upplupna räntekostnader	259 239	253 561
Upplupna elkostnader	102 221	193 406
Upplupna kostnader för renhållning	19 302	18 972
Upplupna kostnader för administration	111 066	21 813
Upplupna revisionsarvoden	25 373	21 441
Upplupna styrelsearvoden	186 030	178 770
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 858	3 242 279
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 248 510	1 187 462
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 026 114</b>	<b>5 174 502</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

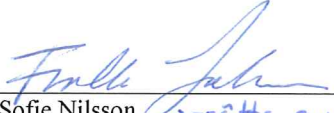
	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	124 392 000	114 124 000

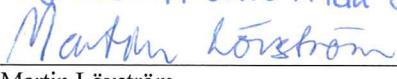
**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**


Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapets utgång.

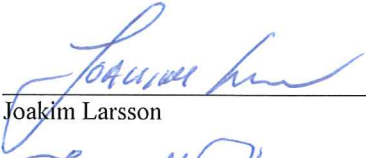
Styrelsens underskrifter

Falkenberg 191111  
Ort och datum

  
Ann-Sofie Nilsson  
ersätts av  
styrelsesuppleant Frida Johansson

  
Martin Lövström

  
Cecke Dungenäs

  
Joakim Larsson


  
Inga-Maj Ragnarsson

  
Christian Brandel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-12

KPMG AB

  
Terese Larsson  
Auktoriserad revisor

  
Gun Carlsson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falkenbergshus nr 6 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-20 i detta dokument.

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 2019 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 revisions sed 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 revisors sed 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 uppger, 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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 revisions sed 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 Brf Falkenbergshus nr 6 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 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.

### Anmärkning

På årsstämman den 2018-12-06 beslutades om styrelsearvode för kommande år med en fast del och med tilläggsarvode för högst 400 timmars arbete. Styrelsen har under innevarande mandatperiod beslutat om och låtit utbetala tilläggsarvode för sammanlagt 540 timmars styrelsearbete. Det har således, i strid med 7 kap. 26 § föreningslagen, förekommit uttag av styrelsearvode, avseende 140 timmars arbete, som inte omfattats av stämmobeslut. Styrelsen avser att på den förestående årsstämman ta upp frågan om godkännande i efterhand av dessa arvoden.

Halmstad den 2019-11-12

KPMG AB



Terese Larsson

Auktoriserad revisor



Gun Carlsson

Förtroendevald revisor