

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Falköpingshus 5
Org nr: 767800-0808



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, fastighetsservice 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.

Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2021-11-08

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlem, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Medlemsvinst

RBF Falköpingshus nr 5 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 29 300 kronor i återbäring samt 228 288 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-22.

Föreningen har sitt säte i Falköpings kommun.

Årets resultat, efter fondförändring är något lägre än föregående år.

Föreningen reparationskostnader, fjärrvärmekostnader, samt vatten/avlopp har ökat jämfört med föregående, däremot har kostanden för el minskat samt har även föreningens räntekostnader minskat jämfört med föregående år.

Kostnaden för kollektivanslutningen för digitala tjänster har även den ökat jämfört med föregående år, då detta är det första hela året med denna anslutning.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 659 tkr. Det är föreningens driftkostnader samt räntekostnader som är lägre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 294% till 93%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 294% till 235%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 264 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet före fondförändring 203 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Äpplet 9, Päronet 8 och 9, Klarbäret 1 samt Oxen 2 i Falköpings Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 251 lägenheter samt 10 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1957–60. Fastigheternas adress är Dalagatan 2-4, Karlebygatan 2-5 samt Slötagatan 2-5 i Falköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. 

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rok	44 st
2 rok	123 st
3 rok	71 st
4 rok	13 st

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	10 st
Garage	99 st
P-Platser (varav två med laddstolpe för elbil)	124 st

Total tomtarea	35 373 m ²
Total bostadsarea	15 019 m ²
Total lokalarea	689 m ²
Årets taxeringsvärde	93 166 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 166 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,03 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. 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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El	Bixia AB
Fjärrvärme	Falbygdens Energi AB
Digitala tjänster	TeliaSonera Sverige AB

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 694 tkr och planerat underhåll för 2 846 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 14 712 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 471 tkr (94 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 100 tkr (70 kr/m²). Styrelsens bedömning är att avsättningen jämte den behållning som fonden har, kommer att täcka framtida underhållsåtgärder. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte, kök, avlopp och badrum	2001–2002
Byte av lägenhetsdörr	2010
Takreovering	2012–2013
Fönsterbyte	2018–2019
Ny Sophantering	2018–2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (tak samt smidesgrind)	2 183 693
Markytor (grävarbeten)	304 439
Garage (borttagning järn vid garageportar)	110 069
Övrigt (uh-arvode)	247 688

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takreovering	2020–2022	Underhållsåtgärder på tak fortlöper.
Fasader	2022	
Ventilationsåtgärder	2022	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Conny Andersson	Ordförande	2021
Kaj Nilsson	Vice ordförande	2022
Håkan Ström	Sekreterare	2021
Ann Sjöling	Ledamot	2022
Desiree Ekberg	Ledamot	2021
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Louise Ljungström	Suppleant	2021
Kristina Ekdahl	Suppleant	2021
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Isaksson	2021
Suhra Ferhatovic	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under bokföringsåret har föreningen installerat två laddstolpar för elbil. Föreningens underhållsåtgärder på taken har fortlöpt under året. Arbetet är ännu ej färdigställt utan pågår under hela 2021.

Föreningen har inte godkända radonvärden, vid föregående årsstämma beslutades att installera centrala fix-aggregat för att komma tillrätta med sina radonvärden. Projektet är fortfarande i utredningsskedet och några offerter har ännu inte tagits in.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 282 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 45 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 287 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 559 kr/m²/år.

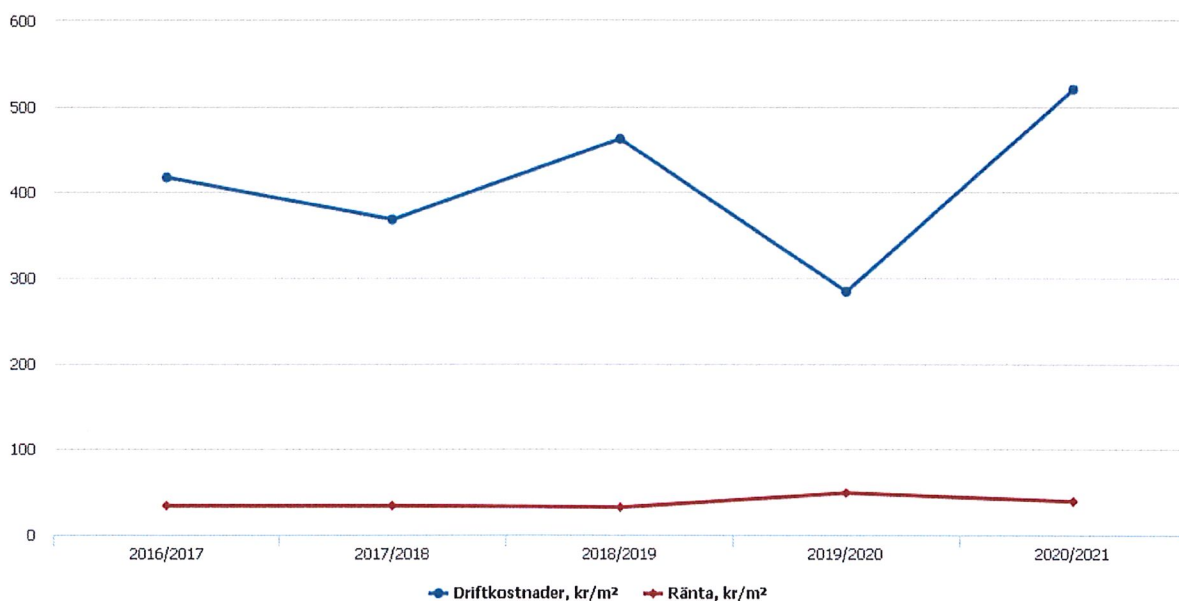
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 35 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	11 241	11 134	10 641	10 188	10 073
Resultat efter finansiella poster	-1 060	387	-403	737	1 678
Årets resultat	-1 060	387	-403	737	1 678
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	70	83	83	83	83
Balansomslutning	56 282	57 337	61 365	40 595	40 352
Soliditet %	14	15	14	22	20
Likviditet % exkl omförhandling lån	235	294	204	344	318
Likviditet % inkl omförhandling lån	93	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	559	553	517	488	472
Bränsletillägg, kr/m ²	135	135	135	135	135
Driftkostnader, kr/m ²	520	284	462	368	417
Ränta, kr/m ²	39	49	32	34	34
Underhållsfond, kr/m ²	297	408	406	459	388
Lån, kr/m ²	2 817	2 889	2 959	1 864	1 901



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	720 000	5 000	6 409 215	1 196 757	386 647
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				386 647	-386 647
Reservering underhållsfond			1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 845 889	2 845 889	
Årets resultat					-1 060 472
Vid årets slut	720 000	5 000	4 663 326	3 329 293	-1 060 472

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 583 405
Årets resultat	-1 060 472
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 845 889
Summa	2 268 821

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	-1 000 000
Att balansera i ny räkning i kr	1 268 821

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 240 829	11 134 199
Övriga rörelseintäkter	Not 3	162 021	133 240
Summa rörelseintäkter		11 402 850	11 267 439
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-693 893	-410 032
Underhållskostnader	Not 5	-2 845 889	-1 270 673
Driftkostnader	Not 6	-4 633 455	-4 462 632
Övriga externa kostnader	Not 7	-2 483 895	-2 508 775
Personalkostnader	Not 8	-183 920	-220 181
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-1 263 824	-1 262 553
Summa rörelsekostnader		-12 104 876	-10 134 847
Rörelseresultat		-702 027	1 132 593
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	236 844	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	20 252	19 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-615 542	-765 630
Summa finansiella poster		-358 446	-745 945
Resultat efter finansiella poster		-1 060 472	386 647
Årets resultat		-1 060 472	386 647
Avsättning till underhållsfond		-1 100 000	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 485 889	1 270 673
Årets resultat efter fondförändring		325 417	357 320

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	40 872 290	42 134 843
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	74 979	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 947 269	42 134 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	2 378 000	2 378 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 378 000	2 378 000
Summa anläggningstillgångar		43 325 269	44 512 843
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	616	321
Övriga fordringar	Not 17	194 412	212 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	713 012	792 987
Summa kortfristiga fordringar		908 040	1 005 962
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	12 048 696	11 818 095
Summa kassa och bank		12 048 696	11 818 095
Summa omsättningstillgångar		12 956 736	12 824 057
Summa tillgångar		56 282 005	57 336 900

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		720 000	720 000
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		4 663 327	6 409 215
Summa bundet eget kapital		5 388 327	7 134 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 329 293	1 196 757
Årets resultat		-1 060 472	386 647
Summa fritt eget kapital		2 268 821	1 583 405
Summa eget kapital		7 657 148	8 717 620
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	34 665 470	44 254 442
Summa långfristiga skulder		34 665 470	44 254 442
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	9 588 940	1 120 988
Leverantörsskulder	Not 21	2 316 836	974 246
Övriga skulder	Not 22	643 104	653 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 410 508	1 616 369
Summa kortfristiga skulder		13 959 388	4 364 838
Summa eget kapital och skulder		56 282 005	57 336 900

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är gällande föreningens skulder oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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 21,4 procent.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	100
Dörrar	Linjär	60
Värme	Linjär	40
Sanitet VVS	Linjär	60
El	Linjär	35
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	35
Fönster	Linjär	60
Köksinredning	Linjär	35
Yttertak	Linjär	60
Ventilation	Linjär	25
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Dörrar	Linjär	10
Omläggning Tak	Linjär	40
Stammar	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Soprum	Linjär	20
Energiåtgärder	Linjär	20
Fjärrvärme	Linjär	20
Kabel-TV	Linjär	10
Gårdsmiljö	Linjär	10
Laddstolpar för elbil	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 397 330	8 309 914
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-62 516	-62 516
Hyrer, lokaler	115 452	114 852
Hyrer, garage	228 684	190 336
Hyrer, p-platser	111 600	74 450
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 945	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 375	-3 600
Rabatter	-240	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 024 550	2 023 554
Elavgifter	448 289	490 809
Summa nettoomsättning	11 240 829	11 134 199

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga ersättningar	54 523	55 284
Fakturerade kostnader	1 607	4 680
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	8
Återvunna fordringar	1 357	6 595
Övriga rörelseintäkter	33 699	66 674
Försäkringsersättningar	70 835	0
Summa övriga rörelseintäkter	162 021	133 240

Not 4 Reparationskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Gemensamma utrymmen	0	-512
Rep bostäder	-83 615	0
Tvättstugeutrustning	-148 593	-58 579
VA/Sanitet	-4 672	-74 880
Värme	-19 702	-8 641
Ventilation	-8 474	-7071
El	-41 627	-61 069
Låssystem	-1 992	-19 747
Övrigt	-5 676	-26 819
Huskropp	-10 066	-15 820
Tak	0	-2 275
Fasader	0	-770
Fönster	-5 533	-9 375
Balkonger	0	-15 215
Dörrar & Portar	-24 575	-12 398
Markytor	-27 489	-13 197
Hårdgjorda ytor	-100 147	0
Planteringar	-41 412	-32 822
Garage & P-Platser	-93 786	-16 030
Övriga reparationer	-58 219	-34 813
Vattenskador	-18 315	0
Summa reparationskostnader	-693 893	-410 032

Not 5 Underhållskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Värme	0	-22 500
Ventilation	0	-214 087
Tak	-2 118 662	-539 434
Låssystem	0	-161 364
Övrig huskropp	-65 031	-169 910
Hårdgjorda ytor	-304 439	0
Planteringar	0	-66 394
Garage	-110 069	0
Övrigt	-247 688	-96 984
Summa underhållskostnader	-2 845 889	-1 270 673

Not 6 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-291 860	-291 860
Försäkringspremier	-120 509	-116 921
Kabel- och digital-TV	-705 578	-562 945
Pcb/Radonsanering	-3 281	-13 530
Återbäring från Riksbyggen	29 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-796	-963
Obligatoriska besiktningar	-3 300	-34 030
Bevakningskostnader	-24 016	-23 046
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 819	-2 063
Förbrukningsinventarier	-10 177	-13 143
Vatten	-559 151	-489 193
Fastighetsel	-694 734	-749 988
Uppvärmning	-1 825 196	-1 743 384
Sophantering och återvinning	-420 339	-421 565
Summa driftskostnader	-4 633 455	-4 462 632

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode	-2 376 295	-2 360 908
Arvode, yrkesrevisor	-20 238	-20 031
Övriga förvaltningskostnader	-3 008	-26 942
Kreditupplysningar	-2 426	-6 851
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-54 086	-56 342
Kontorsmateriel	-11 375	-11 375
Telefon och porto	-83	-6 133
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 032
Medlems- och föreningsavgifter	-15 310	-15 311
Bankkostnader	-1 075	-2 850
Summa övriga externa kostnader	-2 483 895	-2 508 775

Not 8 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-121 072	-121 072
Sammanträdesarvoden	-36 342	-46 802
Övriga ersättningar	0	-2 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 932	-2 428
Övriga kostnadsersättningar	0	-483
Övriga personalkostnader	0	-14 000
Sociala kostnader	-24 574	-32 996
Summa personalkostnader	-183 920	-220 181

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-86 653	-86 653
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 175 900	-1 175 900
Avskrivning Installationer	-1 271	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 263 824	-1 262 553

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	8 556	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	228 288	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	236 844	0

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 970	19 100
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	281	586
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 252	19 685

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-615 542	-765 630
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-615 542	-765 630

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 085 045	7 085 045
Mark	1 850 000	1 850 000
Standardförbättringar	53 450 705	53 450 705
	62 385 750	62 385 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 385 750	62 385 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 498 367	-4 411 714
Standardförbättringar	-15 752 539	-14 576 639
	-20 250 906	-18 988 353
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-86 653	-86 653
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 175 900	-1 175 900
	-1 262 553	-1 262 553
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 513 459	-20 250 906
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 872 290	42 134 843

Varav

Byggnader	2 500 025	2 586 678
Mark	1 850 000	1 850 000
Standardförbättringar	36 522 265	37 698 165

Taxeringsvärden

Bostäder	91 400 000	91 400 000
Lokaler	1 766 000	1 766 000

Totalt taxeringsvärde	93 166 000	93 166 000
<i>varav byggnader</i>	<i>67 966 000</i>	<i>67 966 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 200 000</i>	<i>25 200 000</i>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Årets anskaffningar		
2 st laddstolpar för elbil	76 250	0
	76 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 250	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-1 271	0
	-1 271	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 271	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 979	0

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
4 756 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	2 378 000	2 378 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 378 000	2 378 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	616	321
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	616	321

Not 17 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	182 830	209 637
Skattefordran	3 017	3 017
Momsfordran	8 565	0
Summa övriga fordringar	194 412	212 654

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 093	6 802
Förutbetalda försäkringspremier	60 852	59 657
Förutbetalda driftkostnader	6 120	5 888
Förutbetalt förvaltningsarvode	595 291	593 668
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	118 035
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 656	8 937
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	713 012	792 987

Not 19 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	8 573 463	4 559 784
Transaktionskonto	3 475 233	7 258 312
Summa kassa och bank	12 048 696	11 818 095

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	44 254 410	45 375 430
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 444 375	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 144 565	-1 120 988
Långfristig skuld vid årets slut	34 665 470	44 254 442

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-09-01	8 671 875,00	0,00	227 500,00	8 444 375,00
SBAB	2,01%	2022-09-16	7 530 392,00	0,00	145 845,00	7 384 547,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2022-12-30	6 046 244,00	0,00	100 000,00	5 946 244,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-09-01	8 671 875,00	0,00	227 500,00	8 444 375,00
SBAB	1,08%	2024-05-10	7 098 167,00	0,00	140 175,00	6 957 992,00
SBAB	1,13%	2025-05-09	1 612 500,00	0,00	50 000,00	1 562 500,00
SBAB	1,13%	2025-05-09	2 125 000,00	0,00	50 000,00	2 075 000,00
SBAB	1,13%	2025-05-09	3 619 377,00	0,00	180 000,00	3 439 377,00
Summa			45 375 430,00	0,00	1 121 020,00	44 254 410,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 121 020 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 484 080 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 38 649 310 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	2 316 836	974 246
Summa leverantörsskulder	2 316 836	974 246

Not 22 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	564 030	660 412
Skuld för moms	0	-7 177
Skuld sociala avgifter och skatter	79 074	0
Summa övriga skulder	643 104	653 235

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	4 897	7 135
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	212 075	605 634
Upplupna elkostnader	60 093	60 597
Upplupna värmekostnader	77 110	67 318
Upplupna kostnader för renhållning	18 044	15 700
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	58 809	0
Upplupna kostnader för administration	46 326	0
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	775	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	926 379	853 985
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 410 508	1 616 369

Not Ställda säkerheter

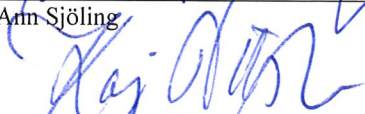
	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	47 342 000	46 807 000

Styrelsens underskrifter

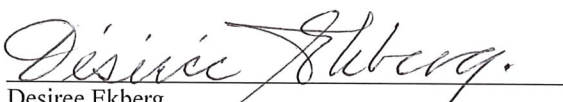
Falköping 2021-09-22
Ort och datum


Conny Andersson


Ann Sjöling


Kaj Nilsson


Håkan Ström


Desiree Ekberg


Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/9 2021

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 5
Org.nr 767800-0808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 5 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 på 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.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 5 för 2020-07-01 – 2021-06-30 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 och 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 vi 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 vår professionella 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.

Skövde den 27 september 2021

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Falköpingshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Falköpingshus 5 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

