

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Falköpingshus 8
Org nr: 767800-1392



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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 har sitt säte i Falköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 556 091 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-12-04. Nuvarande stadgar registrerades 2016-06-29.

Årets resultat före fondförändring är 918 845 kr, vilket är 466 282 kr bättre än föregående år.

I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader - men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 488 845 kr (189 400 kr föregående år).

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad. Räntekostnaderna har ökat med 44 tkr på grund av upptag av nytt lån för att finansiera takprojektet.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 459 456 kr, vilket främst beror på inga underhållskostnader, lägre räntekostnader och lägre reparationskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 280% till 336%. I resultatet ingår avskrivningar med 310 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 229 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Venus 10 i Falköpings kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastigheternas adress är Trädgårdsgatan 48 A-H, 50 A-K, 52 A-H, 54-56 A-K i Falköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	22	18	46

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	46

Total tomtarea 14 653 m²

Total bostadsarea 3 694 m²

Total lokalarea 10 m²

Årets taxeringsvärde 26 837 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 022 000 kr

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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Luleå Energi AB	Elhandel
Falbygdens Energi AB	Elnät
Falbygdens Energi AB	Fjärrvärme
Telia Sverige AB	Kabel-TV

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 86 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2019 och visar på ett underhållsbehov på 2 125 267 kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 212 tkr (45 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 430 tkr (91 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadmålning	2009
Utemiljö	2012
Tvättstuga	2011
Elinstallationer - Fiber och Kabel-TV	2012
Målning balkonger	2015
Belysning	2015
Byte av dörrar	2017
Installationer	2018
Garage och p-platser	2018

Planerat underhåll

	År
Takbyte	2019-2020
Fasadmålning	2023 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Arvidsson	Ordförande	2020
Åsa Ström	Sekreterare	2021
Jörgen Malmström	Vice ordförande	2020
Sven-Erik Abelsson	Ledamot	2021
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agnetha Grehn	Suppleant	2020
Johnny Gustafsson	Suppleant	2020
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB		
Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2020
Övriga revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karolin Lundberg	Förtroendevald revisor	2020
Stina Linnarsson	Revisorssuppleant	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt-Olof Post	2020
Göran Ström	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen satt igång med sitt stora takprojekt. Taket beräknas vara klart och slutbesiktat sommaren 2020. Föreningen kommer till viss del att finansiera med egna medel och har även tagit upp ett nytt lån i Handelsbanken på 8 000 000 kr för att finansiera takprojektet.

I samband med takbytet har föreningen valt att gå över till K3- regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 3 %.

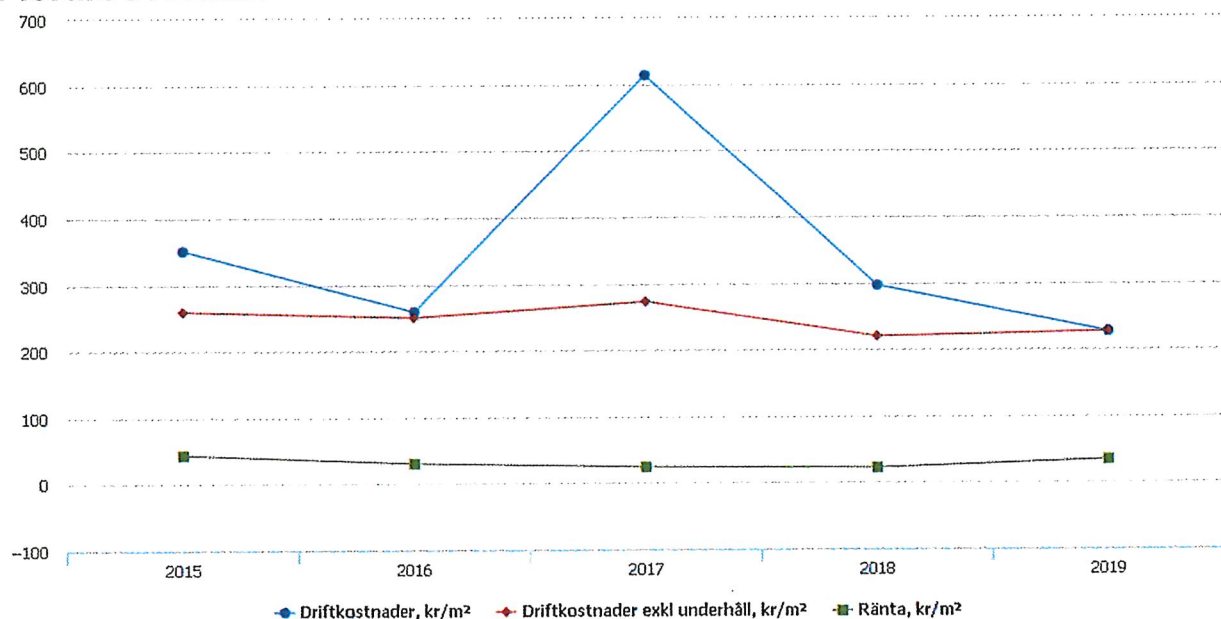
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 602 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 696	2 627	2 588	2 565	2 544
Resultat efter finansiella poster	919	453	-509	761	343
Årets resultat	919	453	-509	761	343
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	799	405	-556	764	446
Avsättning till underhållsfond kr/m²	116	148	148	135	108
Balansomslutning	19 464	9 195	9 224	10 192	9 686
Soliditet %	23	39	34	36	30
Likviditet %	336	280	216	253	186
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	602	686	675	670	666
Driftkostnader, kr/m²	227	297	614	259	351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	227	220	273	250	259
Ränta, kr/m²	34	22	24	30	43
Underhållsfond, kr/m²	735	619	548	659	398
Lån, kr/m²	3 377	1 338	1 444	1 551	1 656

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	699 971	2 291 887	161 262	452 563
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			452 563	-452 563
Reservering underhållsfond		430 000	-430 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Vid årets slut	699 971	2 721 887	183 825	918 845

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	613 824
Årets resultat	918 845
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-430 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfonden	0
Summa	1 102 669

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 102 669

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 695 834	2 627 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 865	4 981
Summa rörelseintäkter		2 707 698	2 632 791
Rörelsekostnader			
Underhåll	Not 4	0	-286 837
Reparationer	Not 5	-85 849	-106 134
Driftkostnader	Not 6	-753 713	-708 655
Övriga externa kostnader	Not 7	-490 697	-479 547
Personalkostnader	Not 8	-37 783	-28 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-310 396	-502 722
Summa rörelsekostnader		-1 678 438	-2 112 690
Rörelseresultat		1 029 260	520 101
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	17 231	15 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-127 646	-83 282
Summa finansiella poster		-110 415	-67 538
Resultat efter finansiella poster		918 845	452 563
Årets resultat		918 845	452 563
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-430 000	-550 000
Ianspråkstagande av underhållsfonden		0	286 837
Resultat efter fondförändring		488 845	189 400

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	5 844 702	6 155 098
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	3 300 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 144 702	6 155 098
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	164 000	164 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		164 000	164 000
Summa anläggningstillgångar		9 308 702	6 319 098
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	0	2
Övriga fordringar	Not 17	30 612	33 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	157 907	152 478
Summa kortfristiga fordringar		188 519	185 719
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	9 966 285	2 692 499
Summa kassa och bank		9 966 285	2 692 499
Summa omsättningstillgångar		10 154 804	2 878 218
Summa tillgångar		19 463 507	9 197 316

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		699 971	699 971
Fond för yttre underhåll		2 721 887	2 291 887
Summa bundet eget kapital		3 421 858	2 991 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		183 824	161 262
Årets resultat		918 845	452 563
Summa fritt eget kapital		1 102 669	613 824
Summa eget kapital		4 524 527	3 605 682
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	11 915 245	4 560 245
Summa långfristiga skulder		11 915 245	4 560 245
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	595 000	395 000
Leverantörsskulder	Not 21	1 856 615	230 984
Skatteskulder	Not 22	3 316	0
Övriga skulder	Not 23	284 644	258 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	284 159	147 237
Summa kortfristiga skulder		3 023 734	1 031 388
Summa eget kapital och skulder		19 463 507	9 197 316

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Omräkning av jämförelseåret enligt 3 kap. 5 § fjärde stycket ÅRL har inte skett, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet.

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.

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
Ursprunglig byggnad		
Stomme och grund	Komponent	80
Värme	Komponent	50
Sanitet VVS	Komponent	50
El	Komponent	30
Inre ytskikt och vitvaror	Komponent	15
Fasad	Komponent	50
Fönster	Komponent	40
Köksinredning	Komponent	30
Yttre tak	Komponent	40
Ventilation	Komponent	25
Transport	Komponent	25
Styr och övervakning	Komponent	15
Tillkommande komponenter		
Utvändig målning, fasader	Komponent	20
Installation, kabel-TV	Komponent	10
Inteckningskostnad	Komponent	10
Ränta kreditivskostnad	Komponent	10
Lösen pantcentral	Komponent	25
Fasadrenovering	Komponent	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 224 908	2 160 132
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-42 578	-42 576
Hyrer, garage	138 750	137 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-750	-3 000
Bränsleavgifter, bostäder	375 504	375 504
Summa nettoomsättning	2 695 834	2 627 810

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	11 746	4 982
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	120	0
Summa övriga rörelseintäkter	11 865	4 981

Not 4 Underhåll

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Installationer köpta tjänster värme	0	-202 568
Installationer köpta tjänster ventilation	0	-15 973
Garage köpta tjänster	0	-48 780
Övrigt underhåll	0	-19 546
Summa underhåll	0	-286 837

Not 5 Reparationer

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Tvättutrustning	-27 982	-19 473
Installationer	0	-5 791
VA/Sanitet	-9 635	-9 377
Värme	-5 893	-20 781
Ventilation	0	-5 683
El	-3 353	-1 321
Tele/TV/Porttelefon	0	-500
Låssystem	-12 668	-6 819
Övrigt	0	-3 738
Huskropp	-707	-981
Tak	-244	-12 103
Fasader	0	-1 080
Rep Huskropp köpta tjänster fönster	-6160	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	-6 942	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	-6 778	-1 363
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	-5 926
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	-719
Rep Garage köpta tjänster	-3145	-1 019
Övriga Reparationer	-2 344	-9 460
Summa reparationer	-85 849	-106 134

Not 6 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 712	-63 769
Försäkringspremier	-39 478	-38 329
Kabel- och digital-TV	-25 276	-25 276
Återbäring från Riksbyggen	5 200	7 000
Obligatoriska besiktningar	-54 831	-258
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 412	0
Förbrukningsinventarier	-8 299	-22 980
Vatten	-101 712	-106 283
Fastighetsel	-55 999	-57 757
Uppvärmning	-359 593	-370 669
Sophantering och återvinning	-37 601	-30 334
Summa driftkostnader	-753 713	-708 655

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-445 060	-434 196
Revisionsarvode	-12 925	-13 681
Övriga förvaltningskostnader	-14 679	-15 006
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 445	-7 048
Tryckkostnad	0	-5 006
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 745	-2 520
Bankkostnader	-4 840	-2 090
Summa övriga externa kostnader	-490 697	-479 547

Not 8 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-12 980	-12 980
Sammanträdesarvoden	-14 700	-9 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-500
Övriga kostnadsersättningar	0	-172
Utbildning	-600	0
Sociala kostnader	-6 003	-5 343
Summa personalkostnader	-37 783	-28 795

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-310 396	-502 722
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-310 396	-502 722

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	1 487	0
Räntetäkter från Riksbyggens andelsutdelning	15 744	15 744
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 231	15 744

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-127 637	-83 282
Övriga räntekostnader	-10	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-127 646	-83 282

Not 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 372 597	17 218 227
Mark	124 620	124 620
Standardförbättringar*	3 845 630	
	17 342 847	17 342 847
Omklassificering till inventarier*	- 51 979	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 290 868	17 342 847

* Omklassificering har skett, där ursprungliga byggnadsvärdet särskiljs mot utförda standardförbättringar respektive inventarier.

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 187 749	-10 685 027
	-11 187 749	-10 685 027
Omklassificering till inventarier, ackumulerad avskrivning inventarier	51 979	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-310 396	-502 722
	-310 396	-502 722
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 446 166	-11 187 749

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	5 720 082	6 030 478
Mark	124 620	124 620

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	26 837 000	20 022 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 658 000</i>	<i>16 222 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 179 000</i>	<i>3 800 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	0	0
Omklassificering från byggnad, Installationer, Kabel-TV	51 979	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 979	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier, verktyg och installationer	0	0
Omklassificering från byggnad, Installationer, Kabel-TV	-51 979	0
	-51 979	0

Årets avskrivningar

Installationer, Kabel-TV	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Pågående om- och tillbyggnad	0	0
Årets förändring		
Pågående om- och tillbyggnad, takprojektet	3 300 000	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	3 300 000	0

Not 15 Andra långfristiga värdpappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
328 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	164 000	164 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	164 000	164 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	2
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	2

Not 17 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	30 612	30 612
Skattefordran		2 627
Summa övriga fordringar	30 612	33 239

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 128	39 478
Förutbetalt förvaltningsarvode	112 566	108 787
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 213	4 213
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 907	152 478

Not 19 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	0	1 001 467
Transaktionskonto	9 966 285	1 691 032
Summa kassa och bank	9 966 285	2 692 499

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	12 510 245	4 955 245
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-595 000	-395 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 915 245	4 560 245

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,08%	2020-03-25	1 810 000		200 000	1 610 000
SWEDBANK	1,87%	2024-01-25	1 017 200		175 000	842 200
STADSHYPOTEK	1,67%	2024-09-01	0	8 000 000	50 000	7 950 000
SWEDBANK	1,54%	2025-02-25	2 128 045		20 000	2 108 045
Summa			4 955 245	8 000 000	445 000	12 510 245

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 595 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 380 000kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 535 245 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 21 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	1 856 615	230 984
Summa leverantörsskulder	1 856 615	230 984

Not 22 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	3 316	0
Summa skatteskulder	3 316	0

Not 23 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	270 571	245 991
Skuld sociala avgifter och skatter	14 073	12 177
Summa övriga skulder	284 644	258 167

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	17 084	5 881
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 344	7 951
Upplupna elkostnader	5 563	7 371
Upplupna värmekostnader	44 945	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 980	3 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	205 243	123 034
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 159	147 237

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	13 588 000	14 398 000

Styrelsens underskrifter

Falköping 2020-03-23
Datum och ort

Kent Arvidsson
Kent Arvidsson

Jörgen Malmström
Jörgen Malmström

Åsa Ström
Åsa Ström

Ingela Hagman
Ingela Hagman

Sven-Erik Abellsson
Sven-Erik Abellsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2/4 2020

Martin Johansson
RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Karolin Lundberg
Karolin Lundberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus 8

Org.nr 767800-1392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus 8 för år 2019.

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 31 december 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus 8 för år 2019 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 revisionssed 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 tryggt 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

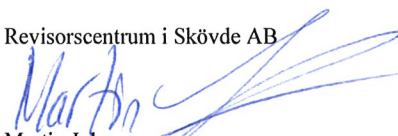
om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

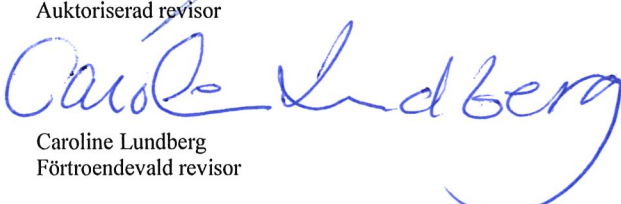
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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.

Skövde och Falköping den 2 april 2020

Revisorscentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor


Caroline Lundberg
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Falköpingshus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Falköpingshus 8 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

