

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Falköpingshus 4
Org nr: 767800-0857



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.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 446 756 kr.

Föreningen har sitt säte i Falköpings kommun.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 626 832 kr före fondförändring, vilket är 163 371 kr högre 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 1 062 980 kr (i fjol 708 542 kr).

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.

Driftkostnaderna i föreningen, exklusive kostnaderna för planerat underhåll, har ökat med 147 tkr jämfört med föregående år. Främst beror detta på ökade kostnader för reparationer med 76 tkr samt ökad fastighetsskatt med 60 tkr. Taxebundna kostnader, såsom kostnader för vatten, el, fjärrvärme och sophämtning, har totalt minskat något jämfört med tidigare år. Räntekostnaderna har ökat något, beroende på något högre räntelägen. Intäkterna för individuell mätning och debitering av el har minskat med 98 tkr jämfört med tidigare år vilket beror på att vissa IMD-intäkter som normalt skulle intäktsföras i januari 2019 intäktsfördes redan i december 2018. Avsättningen till underhållsfonden har minskat från 1 800 tkr till 1 350 tkr jämfört med föregående år.

Årets resultat efter fondförändring är 31 tkr lägre än budgeterat. De större budgetavvikelserna är reparationer som blev 86 tkr dyrare än budgeterat, samt fastighetsskatten som blev 41 tkr dyrare än budgeterat. Fastighetselen blev 29 tkr dyrare än budget medan fjärrvärmekostnaden blev 66 tkr lägre än budget. Räntekostnaderna blev 251 tkr lägre än budgeterat då ventilationsprojektet inte startade under 2019. Intäkterna från IMD blev 89 tkr lägre än budgeterat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 276% till 309%.

I resultatet ingår avskrivningar med 885 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 512 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Cypressen 1 och 2 i Falköpings kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 170 lägenheter och 4 affärslokaler, en kvarterslokal, och ett antal mindre lokaler med hyresrätt uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952-55 för en total produktionskostnad om 5 361 096 kr. Fastighetens adress är Dotorpsgatan 64-66, Margaretagatan 35-47, Wetterlingsgatan 20-22, och Åttagårdsgatan 3 i Falköping

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	25
2 rum och kök	118
3 rum och kök	12
4 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	48
Antal garage	31
Antal p-platser	53

Total tomtarea 16 709 m²

Total bostadsarea 9 306 m²

Total lokalarea 1 911 m²

Årets taxeringsvärde 63 581 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 474 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Radwan Ahmed	380	2020-12-31
Bulaal Lågpris Ek. Förening	41	2020-12-31

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
Bixia	Elhandel
Falbygdens Energi AB	Elnät
Falbygdens Energi AB	Fjärrvärme
Telia AB	Digital-TV, bredband och telefoni

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 336 tkr och planerat underhåll för 786 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 9 100 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 910 tkr (81 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 350 tkr (120 kr/m²).

Per bokslutsdatum uppgår underhållsfonden till 3 165 592 kr och är fullt finansierad med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering stammar samt badrum	1991-1993	Kostnad: 66 414 tkr
IMD samt temperaturloggar, installation	2012	Kostnad: 828 tkr
Fasadmålning, takhuvar samt vindskivor	2014-2018	Kostnad: 3 143 tkr
Markytor	2015-2017	Kostnad: 922 tkr
Byte låssystem	2016	Kostnad: 730 tkr
LED-belysning, entréer, trappor samt källare	2016-2018	Kostnad: 722 tkr
Källartrappor	2017	Kostnad: 359 tkr
Underhållsspolning stammar	2018	Kostnad: 198 tkr

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp, rivning soprumsdörrar	331 tkr
Huskropp, balkonger	90 tkr
Huskropp, målning fönster butiksdel	67 tkr
Installationer, värme	99 tkr
Installationer, eltimer garage	70 tkr
Installationer, avloppshävert	29 tkr
Markytor, sophus	34 tkr
Övrigt underhåll	66 tkr

Planerat underhåll	År
Undercentral	2020
Nyinstallation, FTX ventilation med värmeåtervinning *	2020-2021
Källarmålning	2021
Trapphusmålning	2022
Garageportar	2023

* Projektet avseende FTX-ventilation kommer efter avslutat projekt aktiveras som en standardförbättrande anläggningstillgång och kommer inte belasta underhållsfonden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Johansson	Ordförande	2021
Inger Sandin	Sekreterare	2020
Barbro Törnqvist	Vice ordförande	2021
Johan Blom	Ledamot	2020
Kristian Pälviä	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Viktor Ekholm	Suppleant	2020
Lennart Helmersson	Suppleant	2020
Ingrid Schwanborg	Suppleant	2020
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Revisorcentrum i Skövde AB	
Ansvarig revisor: Martin Johansson	Auktoriserad revisor
Ellinor Damberg Falck	Förtroendevald revisor
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Conradsson	2020
Kristina Johansson	2020
Ulf Eriksson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämma den 13 maj 2019 beslutades enhälligt att föreningen skulle installera nytt FTX-ventilationssystem med värmeåtervinning för att skapa ett bättre inomhusklimat i lägenheterna och skapa förutsättningar för godkända radonvärden i fastigheten. För att gå vidare i projektet krävdes dock samtliga boendes samtycke alternativt godkännande från Hyresnämnden, då projektet innebär en förändring av lägenhet. Hyresnämnden beslutade den 30 januari 2020 att godkänna föreningens ansökan att få installera FTX-ventilation i lägenheterna. Beslutet överklagades av en boende till Hovrätten, som i avgörande den 26 mars 2020 avslog överklagandet och godkände stämmobeslutet. Projektet kommer därmed att starta under 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 185 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 185 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25).

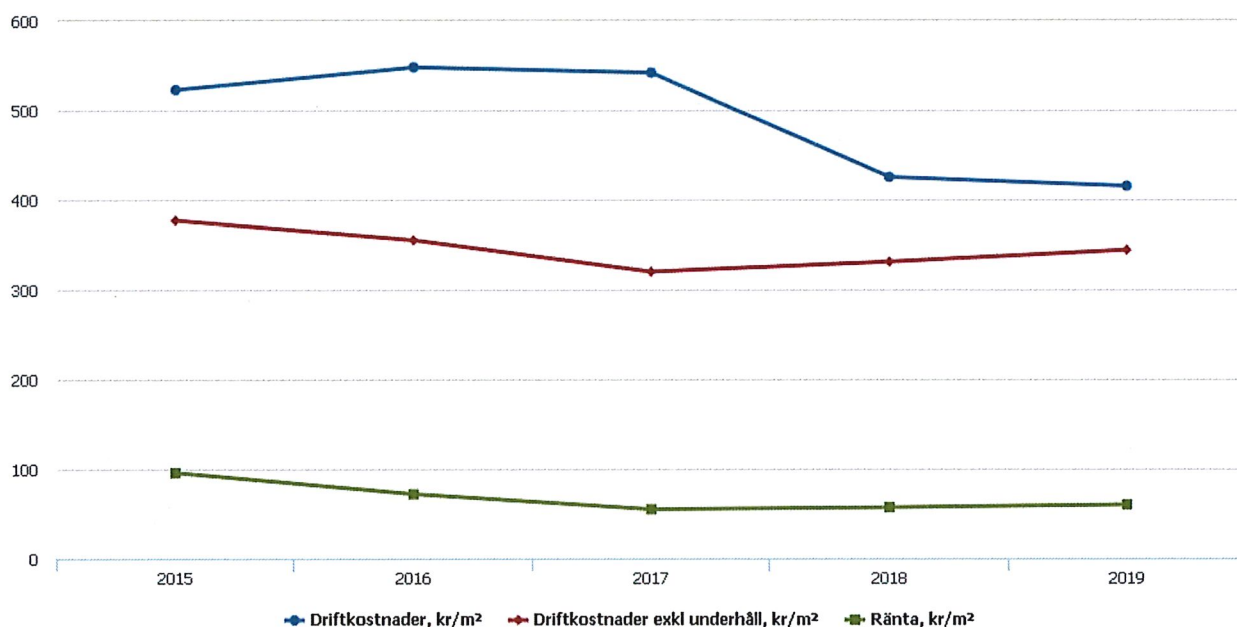
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga placerade. 8

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Elhandelsavtal har tecknats med Bixia som garanterar att 100 procent av elen kommer från förbybar vindkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Dessutom har föreningen beslutat sig för att löpande byta ut samtliga armaturer i föreningen till LED-armaturer.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 430	9 182	9 197	8 860	8 885
Resultat efter finansiella poster	1 627	1 463	210	403	439
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	120	160	160	107	107
Balansomslutning	45 091	43 645	43 367	43 604	44 080
Soliditet %	12	9	6	5	4
Likviditet %	309	276	204	214	196
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	726	691	691	691	687
Bränsletillägg, kr/m ²	157	157	157	157	157
Driftkostnader, kr/m ²	415	425	542	548	523
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	344	331	320	355	377
Ränta, kr/m ²	60	57	55	72	96
Underhållsfond, kr/m ²	282	232	93	137	223
Lån, kr/m ²	3 337	3 396	3 474	3 553	3 631



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. [y](#)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	242 795	2 598 740	-371 556	1 463 461
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 463 461	-1 463 461
Reservering underhållsfond		1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-786 148	786 148	
Årets resultat				1 626 832
Vid årets slut	242 795	3 162 592	528 053	1 626 832

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 091 905
Årets resultat	1 626 832
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	786 148
Summa	2 154 885

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 154 885
-----------------------------------	------------------

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	9 430 072	9 182 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 265	87 312
Summa rörelseintäkter		9 460 337	9 269 692
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 649 878	-4 761 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 539 001	-1 476 409
Personalkostnader	Not 6	-129 599	-84 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-885 060	-885 000
Summa rörelsekostnader		-7 203 537	-7 207 976
Rörelseresultat		2 256 799	2 061 715
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 7	25 440	25 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 379	11 780
Räntekostnader och liknande resultatposter		-671 786	-635 475
Summa finansiella poster		-629 967	-598 255
Resultat efter finansiella poster		1 626 832	1 463 461
Årets resultat		1 626 832	1 463 461

8

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	35 612 999	36 498 059
Summa materiella anläggningstillgångar		35 612 999	36 498 059
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	265 000	265 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		265 000	265 000
Summa anläggningstillgångar		35 877 999	36 763 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		57 296	85 943
Övriga fordringar	Not 11	48 875	56 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	510 285	492 728
Summa kortfristiga fordringar		616 456	635 384
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 596 464	6 246 980
Summa kassa och bank		8 596 464	6 246 980
Summa omsättningstillgångar		9 212 920	6 882 364
Summa tillgångar		45 090 919	43 645 423

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		242 795	242 795
Fond för yttre underhåll		3 162 592	2 598 740
Summa bundet eget kapital		3 405 387	2 841 535
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		528 053	-371 556
Årets resultat		1 626 832	1 463 461
Summa fritt eget kapital		2 154 885	1 091 905
Summa eget kapital		5 560 272	3 933 440
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	36 550 000	37 210 000
Summa långfristiga skulder		36 550 000	37 210 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	880 000	880 000
Leverantörsskulder		567 654	1 077 804
Skatteskulder		52 632	0
Övriga skulder	Not 15	78 125	59 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 402 235	484 477
Summa kortfristiga skulder		2 980 647	2 501 983
Summa eget kapital och skulder		45 090 919	43 645 423

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100 år
Standardförbättringar	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 754 524	6 432 921
Hyror, lokaler	655 400	645 914
Hyror, garage	103 655	92 599
Hyror, p-platser	80 641	74 609
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28 357	-24 013
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 975	-697
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 643	-7 872
Rabatter	-33 020	-31 872
Bränsleavgifter, bostäder	1 463 304	1 463 304
Elavgifter	439 543	537 487
Summa nettoomsättning	9 430 072	9 182 380

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	3 251	32 676
Fakturerade kostnader	5 700	7 860
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	21 314	24 146
Försäkringsersättningar	0	22 629
Summa övriga rörelseintäkter	30 265	87 312

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-786 148	-1 045 081
Reparationer	-336 232	-260 442
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-208 810	-148 340
Försäkringspremier	-83 388	-80 958
Kabel- och digital-TV	-390 495	-387 917
Radonmätning	0	-6 820
Återbäring från Riksbyggen	18 600	18 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 881	-2 474
Obligatoriska besiktningar	-4 961	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-47 539	-16 923
Förbrukningsinventarier	-6 240	-15 478
Vatten	-413 380	-406 992
Fastighetsel	-704 650	-692 756
Uppvärmning	-1 506 364	-1 558 991
Sophantering och återvinning	-148 039	-135 165
Förvaltningsarvode, extradebiterad fastighetsskötsel	-28 351	-22 249
Summa driftkostnader	-4 649 878	-4 761 962

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode ekonomisk och teknisk administration	-1 410 123	-1 380 116
Resekostnader	-268	0
IT-kostnader	-9 469	-6 540
Arvode, yrkesrevisorer	-18 950	-17 225
Övriga förvaltningskostnader	-22 653	-16 297
Kreditupplysningar	-10 650	-8 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 673	-35 414
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-27 788	-332
Medlems- och föreningsavgifter	-9 350	-8 500
Bankkostnader	-2 057	-2 090
Övriga externa kostnader	-1 020	-1 020
Summa övriga externa kostnader	-1 539 001	-1 476 409

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-64 400	-40 200
Sammanträdesarvoden	-19 600	-11 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 700	-8 700
Övriga kostnadsersättningar	-5 244	-4 240
Övriga personalkostnader	-12 800	-5 600
Sociala kostnader	-18 855	-14 315
Summa personalkostnader	-129 599	-84 605

Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggen	25 440	25 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	25 440	25 440

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 403	11 035
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	976	745
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 379	11 780

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	73 799 898	78 295 002
Mark	1 200 000	1 200 000
Standardförbättringar*	4 495 104	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 495 002	79 495 002

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-31 750 149	-35 111 943
Standardförbättringar	-4 246 794	0
	- 35 996 943	- 35 111 943

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-802 290	-885 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-82 770	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 36 882 003	- 35 996 943

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	7 000 000	7 000 000
Ingående nedskrivningar	-14 000 000	-14 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 612 999	36 498 059

Varav

Byggnader	27 247 459	28 298 059
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	165 540	0

Taxeringsvärden

Bostäder	61 000 000	45 200 000
Lokaler	2 581 000	1 274 000

Totalt taxeringsvärde

63 581 000	46 474 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 329 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 252 000</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
530 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	265 000	265 000
Summa andra långfristiga fordringar	265 000	265 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	48 875	48 875
Skattefordran	0	7 838
Summa övriga fordringar	48 875	56 713

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	86 877	83 388
Förutbetalt förvaltningsarvode	356 664	344 654
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 744	64 686
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	510 285	492 728

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	6 545 766	3 030 363
Transaktionskonto	2 050 698	3 216 617
Summa kassa och bank	8 596 464	6 246 980

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	37 430 000	38 090 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-880 000	-880 000
Långfristig skuld vid årets slut	36 550 000	37 210 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,73%	2020-06-17	18 350 000,00	0,00	18 350 000,00
SWEDBANK	1,82%	2023-10-25	9 740 000,00	660 000,00	9 080 000,00
SWEDBANK	1,75%	2025-06-18	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
Summa			38 090 000,00	660 000,00	37 430 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 880 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 520 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 33 030 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder enligt K2-regelverket. 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 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	31 136	31 736
Skuld sociala avgifter och skatter	42 481	27 966
Clearingkonto	4 508	0
Summa övriga skulder	78 125	59 702

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	70 289	27 974
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	412 220	24 387
Upplupna elkostnader	61 411	7 893
Upplupna värmekostnader	180 273	0
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	672 542	421 223
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 402 235	484 477

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	74 295 000

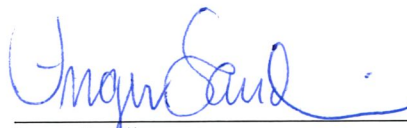
by

Styrelsens underskrifter

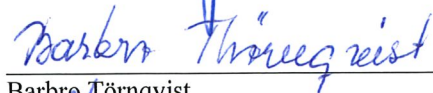
Falköping, 25 mars 2020



Lennart Johansson



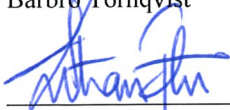
Inger Sandin



Barbro Törnqvist



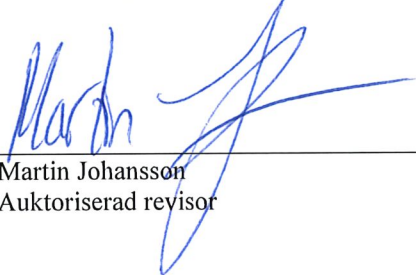
Johan Blom



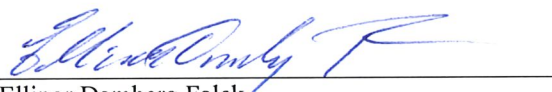
Kristian Pälviä

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/4 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Ellinor Damberg Falck
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus 4

Org.nr 767800-0857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus 4 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 fel.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den 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 4 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 3 april 2020

Revisorscentrum i Skövde AB



Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Ellinor Damberg Falck
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 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Falköpingshus 4 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

