

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Falköpingshus 3
Org nr: 767800-0832



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	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 298 706 kr.

Föreningen har sitt säte i Falköpings kommun.

Årets resultat före fondförändring är 866 122kr, vilket är 1 279 564 kr bättre än föregående år. Den stora förbättringen från föregående år beror på årets låga underhållskostnader. I en Bostadsrättsförening är det även intressant att 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 82 176kr (-157 714 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. Under räkenskapsåret uppkom mindre underhållskostnader än planerat. Det betyder att uttaget ur underhållsfonden blev mindre. Därav ett sämre resultat efter fondförändring än budgeterat.

Årets resultat före fondförändring är 165 250 kr bättre än budgeterat. Varför resultatet blev bättre än budgeterat beror främst på att planerad målning av P-platser har flyttats fram till 2021 och att planerat underhåll av luftavfuktare efter besiktning inte behövde genomföras. Det genomfördes istället enklare reparationer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 703 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 1 569 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är registrerad för moms fr.o.m. 2020-03-12 då föreningen debiterar IMD på el. Mer info under rubriken väsentliga händelser under året.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Almen 1–3 i Falköpings kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 84 lägenheter, samt 27 lokaler upplåtna med hyresrätt, uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946–1948. Fastighetens adress är Dotorpsgatan 56–60, Margaretagatan 27–31, och Åttagårdsgatan 4 i Falköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg.

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
12	40	20	12	84

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
27	6	48

Total tomtarea 14 021 m²

Total bostadsarea 4 990 m²

Total lokalarea 964 m²

Årets taxeringsvärde 36 427 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 36 427 000 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 Nät AB	Elnät
Falbygdens Energi Nät AB	Fjärrvärme
ComHem 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 235 tkr och planerat underhåll för 16 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2020 och visar på ett underhållsbehov på totalt 8 327 tkr för de närmaste 10 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 833 tkr (140 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr (134 kr/m²). Vid bokslutsårets slut uppgick underhållsfonden till 959 213 kr och är fullt finansierat med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fasadputsning, målning och renovering	2013-2017	2 245 tkr
Tvättstugeutrustning	2014	132 tkr
Byte fjärrvärmväxlare	2015	529 tkr
Byte låssystem	2015	243 tkr
Byte entrébelysning	2016	60 tkr
Ventilation	2018	279 tkr
Fasad, renovering putsfasad	2018	264 tkr
Avlopp, underhållsspolning	2018	103 tkr
Armaturer	2018	46 tkr
Ventilationsarbeten	2019	889 tkr

Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	kommentar
Installationer	4 515	Golvbrunn
Huskropp utvändigt	10 875	Besiktning tak, drönare

Under året var det planerat att utföra underhåll på luftavfuktare. Efter besiktning beslutades att åtgärden inte behövdes. Enklare reparationer genomföres istället. Målning av p-platser var planerat men genomförs under 2021 istället.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering balkongplatta betong	2022	
Målning gemensamma utrymmen	2022	✓

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla-Britt Hellman	Sekreterare	2022
Britt-Marie Alf	Ordförande	2021
Shaiju Kottukkal	Ledamot	2021
Robert Ingvarsson	Ledamot	2022
Cecilia Forendal	Ledamot Riksbyggen	Ersattes av Katja 2020-10-28
Katja Lincasso Öström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Engman	Suppleant	2021
Nergiz Bingöl	Suppleant	2021
Åsa Lindh	Suppleant	2021
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louis Bielk	2021
Terese Persson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

I april månad kom ett definitivt besked från myndigheterna om föreningens radonåtgärder och att det ärende som legat kring radon är avslutat och godkänt hos myndigheterna.

Under verksamhetsåret har föreningen anlagt en uteplats med plattor på en av innergårdarna.

Föreningen har ingått ett avtal med Riksbyggen där föreningens största del av gräsytona klipps av robotgräsklippare.

Förening debiterar sedan tidigare alla bostad rättshavare för el genom individuell mätning och debitering (IMD). Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom IMD. Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Föreningen har efter högsta förvaltningsdomstolens beslut registrerat sig för moms fr.o.m. 2020-03-12 och är skatteskyldiga för moms fr.o.m. 2018-02-09. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation.

från Svalner skatt & Transaktion att föreningen kommer nolldeklarera in och utgående moms. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

För bostadsrättshavare innebär detta att momsen för försäljning av el specificeras på månadsavin. Totalsumman för de boende blir den samma.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 766 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har föreningen en förbrukning av el på 77 097 kWh jämfört med föregående år 77 933 kWh. Förbrukningen av fjärrvärme under året uppgår till 919 170 kWh jämfört med föregående år 983 552 kWh. Årets förbrukning av vatten uppgår till 7 243 (m³) jämfört med föregående år 8 012 (m³)

Under år 2021 har föreningen beställt beskärning av de träd som finns på föreningens innergårdar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån med villkorsändring, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

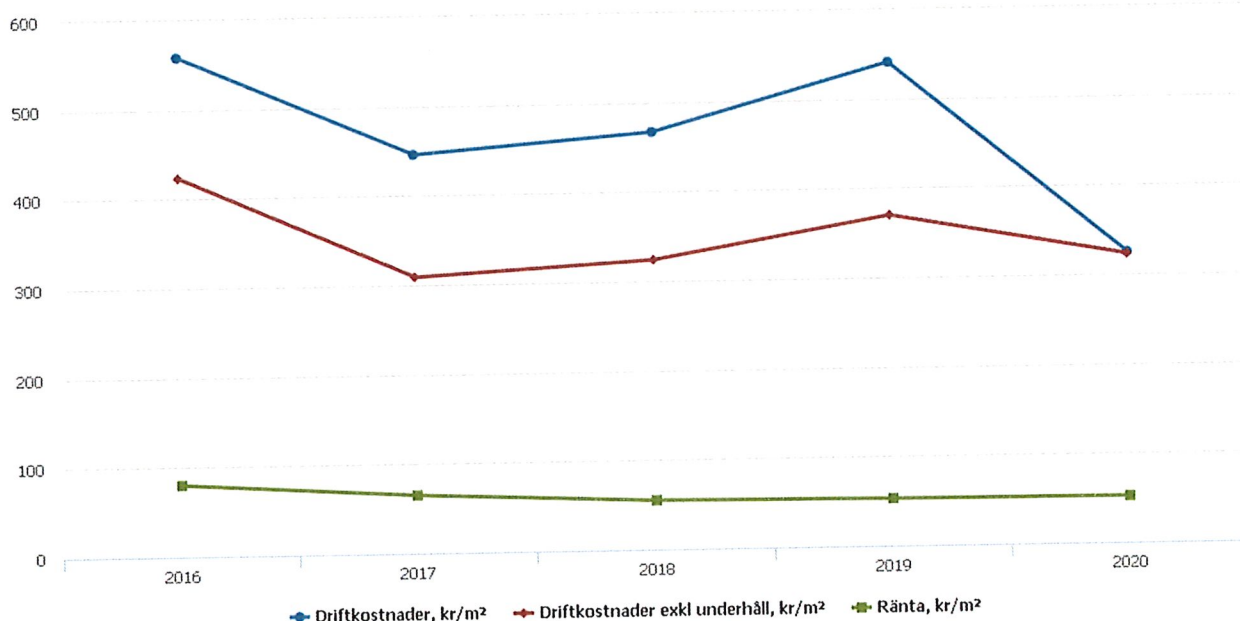
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har ökat under året från 177% till 234%.

Föreningens likviditet har specificerats i två nyckeltal. Ett likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår kortfristiga lån och ett likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår. Detta för att inte ge en missvisande bild av föreningens likviditet i %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 918	4 913	4 814	4 867	4 755
Årets resultat	866	-413	-69	79	4
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	134	128	101	101	101
Balansomslutning	20 358	20 187	22 084	20 581	20 630
Soliditet %	6	1	3	4	3
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	234	177	167	147	157
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	59	-	-	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	766	758	717	717	704
Bränsletillägg, kr/m ²	154	154	154	154	154
Driftkostnader, kr/m ²	325	541	467	446	558
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	323	370	324	309	423
Ränta, kr/m ²	52	53	55	65	80
Underhållsfond, kr/m ²	161	29	87	30	0
Lån, kr/m ²	3071	3 184	3 306	3 152	3 259

*Observera att bränsletillägg, kr/m² är beräknat på bostadsarean 4990 m² jämfört med andra nyckeltal som är beräknade på totala bostadsarean och total lokalarea på 5954 kr/m²



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	84 300	0	0	175 267	409 148	-413 442
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-413 442	413 442
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-16 054	16 054	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						866 122
Vid årets slut	84 300	0	0	959 213	-788 240	866 122

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 294
Årets resultat	866 122
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 054
Summa	77 882

Styrelsen föreslår följande behandling av den disponerade vinsten:

Att balansera i ny räkning i kr

77 882

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01		2019-01-01	
	2020-12-31		2019-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	4 917 790	4 912 980	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 649	42 641	
Summa rörelseintäkter		4 984 439	4 955 621	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 937 926	-3 219 047	
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 140 111	-1 104 128	
Personalkostnader	Not 6	-44 346	-47 351	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-703 270	-703 270	
Summa rörelsekostnader		-3 825 655	-5 073 796	
Rörelseresultat		1 158 784	-118 175	
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 233	14 278	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 972	7 641	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-306 867	-317 186	
Summa finansiella poster		-292 663	-295 267	
Resultat efter finansiella poster		866 122	-413 442	
Årets resultat		866 122	-413 442	

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 435 021	17 138 292
Summa materiella anläggningstillgångar		16 435 021	17 138 292
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	126 500	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 500	126 000
Summa anläggningstillgångar		16 561 521	17 264 292
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 252	17 437
Övriga fordringar	Not 14	54 929	50 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	336 173	328 701
Summa kortfristiga fordringar		392 354	396 834
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 404 184	2 525 523
Summa kassa och bank		3 404 184	2 525 523
Summa omsättningstillgångar		3 796 539	2 922 357
Summa tillgångar		20 358 060	20 186 648

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	84 300	84 300	
Fond för yttre underhåll	959 213	175 267	
Summa bundet eget kapital	1 043 513	259 567	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-788 240	409 148	
Årets resultat	866 122	-413 442	
Summa fritt eget kapital	77 882	-4 294	
Summa eget kapital	1 121 395	255 273	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 853 446	18 283 517
Summa långfristiga skulder		12 853 446	18 283 517
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 430 071	672 668
Leverantörsskulder	Not 18	394 835	366 299
Skatteskulder	Not 19	28 603	18 561
Övriga skulder	Not 20	22 638	23 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	507 072	566 837
Summa kortfristiga skulder		6 383 219	1 647 858
Summa eget kapital och skulder		20 358 060	20 186 648

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Uppllysning om ändrade redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Standardförbättringar, IMD	Linjär	10 år
Markanläggningar	Linjär	15 år
Standardförbättring, ute/frånluftsdon	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 821 640	3 783 682
Hyror, lokaler	109 824	108 745
Hyror, garage	20 232	20 232
Hyror, p-platser	57 528	57 528
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-43 311	-40 205
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-281	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 867	-4 927
Bränsleavgifter, bostäder	769 872	769 872
Elavgifter	189 153	218 053
Summa nettoomsättning	4 917 790	4 912 980

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga ersättningar	20 069	24 781
Fakturerade kostnader	2 280	6 250
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-9
Återvunna fordringar	7 853	9 983
Övriga rörelseintäkter	2 160	1 636
Försäkringsersättningar	34 292	0
Summa övriga rörelseintäkter	66 649	42 641

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-16 054	-1 017 728
Reparationer	-235 305	-180 072
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 270	-112 270
Försäkringspremier	-59 030	-56 662
Kabel- och digital-TV	-40 319	-39 751
Pcb/Radonsanering	-5 279	-234 653
Återbäring från Riksbyggen	0	12 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-259
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 856	-47 256
Förbrukningsinventarier	-6 688	-6 571
Vatten	-280 383	-251 561
Fastighetsel	-351 948	-378 538
Uppvärmning	-689 340	-751 996
Sophantering och återvinning	-122 220	-119 441
Förvaltningsarvode drift	-1 234	-34 688
Summa driftskostnader	-1 937 926	-3 219 047

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 063 367	-1 026 351
IT-kostnader	-4 757	-3 732
Arvode, yrkesrevisorer	-14 466	-14 063
Övriga förvaltningskostnader	-17 217	-14 821
Kreditupplysningar	-2 895	-7 273
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 618	-23 466
Telefon och porto	-7 071	-5 758
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-47	-1 989
Medlems- och föreningsavgifter	-5 124	-4 620
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-504
Summa övriga externa kostnader	-1 140 111	-1 104 128

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-32 000	-28 000
Sammanträdesarvoden	-3 600	-4 050
Övriga ersättningar	0	-2 655
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 000
Övriga personalkostnader	0	-2 900
Sociala kostnader	-8 746	-8 746
Summa personalkostnader	-44 346	-47 351

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-615 106	-615 106
Avskrivning Markanläggningar	-17 501	-17 501
Avskrivningar tillkommande utgifter	-70 664	-70 664
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-703 270	-703 270

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	4 233	2 182
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggen	0	12 096
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 233	14 278

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 771	3 468
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 200	4 173
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 972	7 641

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-306 867	-317 124
Övriga räntekostnader	0	-62
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-306 867	-317 186

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 025 027	34 987 894
Mark	600 000	600 000
Tillkommande utgifter	1 973 506	1 010 639
Markanläggning	262 508	262 508
	36 861 041	36 861 041
Omklassificering från byggnad till tillkommande utgifter		
Byggnader	0	-962 867
Tillkommande utgifter	0	962 867
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 841 041	36 861 041
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 179 903	-11 527 664
Tillkommande utgifter	-1 275 317	-241 786
Markanläggningar	-87 505	-70 004
	-12 542 725	-11 839 454
Omklassificering från byggnad till tillkommande utgifter		
Byggnader	0	962 867
Tillkommande utgifter	0	-962 867
	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-615 106	-615 106
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-70 664	-70 664
Årets avskrivning markanläggningar	-17 501	-17 501
	-703 271	-703 271
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 245 996	-12 542 725
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	3 400 000	3 400 000
Ingående nedskrivningar	-10 580 025	-10 580 025
	-7 180 025	-7 180 025
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 435 021	17 138 291
Varav		
Byggnader	11 649 993	12 265 099
Mark	4 000 000	4 000 000
Tillkommande utgifter	627 525	698 189
Markanläggningar	157 502	175 003

Taxeringsvärden

Bostäder	36 000 000	36 000 000
Lokaler	427 000	427 000

Totalt taxeringsvärde	36 247 000	36 427 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 427 000</i>	<i>28 427 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 000 000</i>	<i>8 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
253 garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	126 500	126 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	126 500	126 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 252	17 437
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 252	17 437

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	50 696	50 696
Andra kortfristiga fordringar	4 233	0
Summa övriga fordringar	54 929	50 696

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 212	59 030
Förutbetalt förvaltningsarvode	265 842	259 592
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 119	10 079
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	336 173	328 701

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 118 140	1 013 368
Transaktionskonto	1 286 045	1 512 154
Summa kassa och bank	3 404 184	2 525 523

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	18 283 517	18 956 185
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-672 668	-672 668
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 757 403	0
Långfristig skuld vid årets slut	12 853 446	18 283 517

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor:

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,92%	2021-03-30	4 921 683	0	82 140	4 839 543
STADSHYPOTEK	1,49%	2022-06-01	4 558 756	0	74 528	4 484 228
STADSHYPOTEK	1,68%	2022-12-01	1 464 000	0	36 000	1 428 000
STADSHYPOTEK	1,58%	2023-06-01	3 614 880	0	280 000	3 334 880
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-06-01	4 396 866	0	200 000	4 196 866
Summa			18 956 185,00	0,00	672 668,00	18 283 517,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 672 668 kr samt omförhandla ett lån på 4 757 403 kr. Varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande 2 690 672 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 14 920 177 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	83 697	366 299
Ej reskontraförda leverantörsskulder	311 138	0
Summa leverantörsskulder	394 835	366 299

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	28 603	18 561
Summa skatteskulder	28 603	18 561

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 280	6 280
Skuld för moms	-3 069	0
Skuld sociala avgifter och skatter	19 426	17 213
Summa övriga skulder	22 637	23 493

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	19 444	20 071
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	72 422
Upplupna elkostnader	35 791	34 356
Upplupna värmekostnader	90 756	93 807
Upplupna revisionsarvoden	3 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 477
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 762
Beräknat förvaltningsarvode	4 491	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	353 589	340 942
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	507 072	566 837

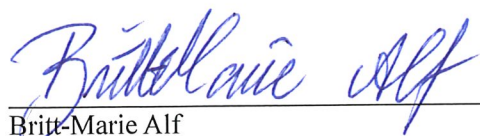
Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	35 118 000	35 118 000 _y

Styrelsens underskrifter

Falköping 2021-03-15

Ort och datum



Britt-Marie Alf



Ulla-Britt Hellman



Robert Ingvarsson

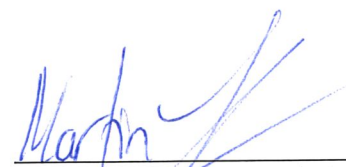


Shaiju Kottukkal



Katja Linesso Öström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14



RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 3 för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 14 april 2021

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 3 Org.nr 767800-0832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 3 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte 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 planerliga 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 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Falköpingshus 3 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

