

# Årsredovisning

RBF Falköpingshus 6  
Org nr: 767800-0816

2019-07-01 – 2020-06-30



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 6 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-16.

Föreningen har sitt säte i Falköpings kommun.

Årets resultat efter fondförändring är 689 218 kr, vilket är 149 847 kr högre än föregående år, främst beroende på lägre kostnader för reparationer med 118 tkr samt lägre kostnader för fjärrvärme med 80 tkr. Kostnader för digitala tjänster har ökat med 133 tkr i och med det nya gruppavtalet. Avsättningen till underhållsfonden har ökat från 680 000 kr till 798 000 kr per år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 369 tkr tack vare lägre kostnader för reparationer, fastighetsel, fjärrvärme och digitala tjänster än budgeterat. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 293% till 323%.

I resultatet ingår avskrivningar med 861 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 464 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har valt att från och med verksamhetsåret 2015-16 tillämpa regelverket K3.

### Moms IMD

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (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 momsregistrerat sig under våren och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarerar in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

Löpande kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt. *ly*

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tvillingarna 1 och 2 i Falköpings kommun.

På fastigheten finns 6 byggnader med 96 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968-69.

Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgick till 7 205 295 kr. Föreningen genomförde 1992 en badrumsrenovering till en kostnad av 2 479 994 kr. Under 2015-16 och 2016-17 genomförde föreningen ett stambyte till en kostnad av 29 960 000 kr. Fastighetens adress är Hjelmarörsgatan 8-18 i Falköping.

Föreningen äger också fastigheten Oxen 4 som består av kallgarage för uthyrning.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	31
3 rum och kök	42
4 rum och kök	10

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	53
Antal MC/mopedgarage	3
Antal p-platser	57

Total tomtarea	18 113 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 326 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	28 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	46 987 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 987 000 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
Falbygdens Energi AB	Fjärrvärme
Falbygdens Energi AB	Elnät
Umeå Energi AB	Elhandel
Telia	Bredband, Digital-TV och telefoni (gruppavtal)

## 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 100 tkr och planerat underhåll för 884 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 089 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 909 tkr (112 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 99 kr/m<sup>2</sup>.

Underhållsfonden uppgår på balansdagen till 4 713 tkr och är fullt finansierad av egna medel.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utvändig målning huskropp	2013-2015	Total kostnad 1 180 tkr
Ventilationsåtgärder samt OVK	2013-2017	Total kostnad 466 tkr
Stamreovering inkl badrumsreovering	2015-2017	Total kostnad 29 960 tkr
Värme, byte radiatorventiler	2016-2017	Total kostnad 693 tkr
Målning källargångar	2016-2017	Total kostnad 197 tkr
Armaturer trapphus samt entréer	2016-2017	Total kostnad 253 tkr
Markytor inkl lekplats	2017-2019	Total kostnad 612 tkr
Nya sopskåp för matavfall	2018-2019	Total kostnad 153 tkr

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, byte värmeväxlare	442 251 kr
Installationer, ventilationsåtgärder	338 763 kr
Garage och p-platser	6 366 kr
Övrigt, underhållsarvode	78 102 kr

Planerat underhåll	År
Byte taktätskikt	2020-21
Installation taksäkerhet	2020-21
Balkongreovering	2021-22

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Lennebring	Ordförande	2021
Ann-Sofie Gärtner	Sekreterare	2020
Niklas Larsson	Ledamot	2020
Ewa Nordström	Ledamot	2021
Kristian Pälviä	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Friberg	Suppleant	2020
Konrad Brandt	Suppleant	2020
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Kurt Wallgren	Förtroendevald revisor
Revisorcentrum i Skövde AB Ansvarig revisor: Martin Johansson	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Majbritt Gustafsson	2020
Jonas Ekroth	2020

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.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0% från och med 2020-07-01. Årsavgifterna för 2020 uppgick i genomsnitt till 687 kr/m<sup>2</sup>/år.

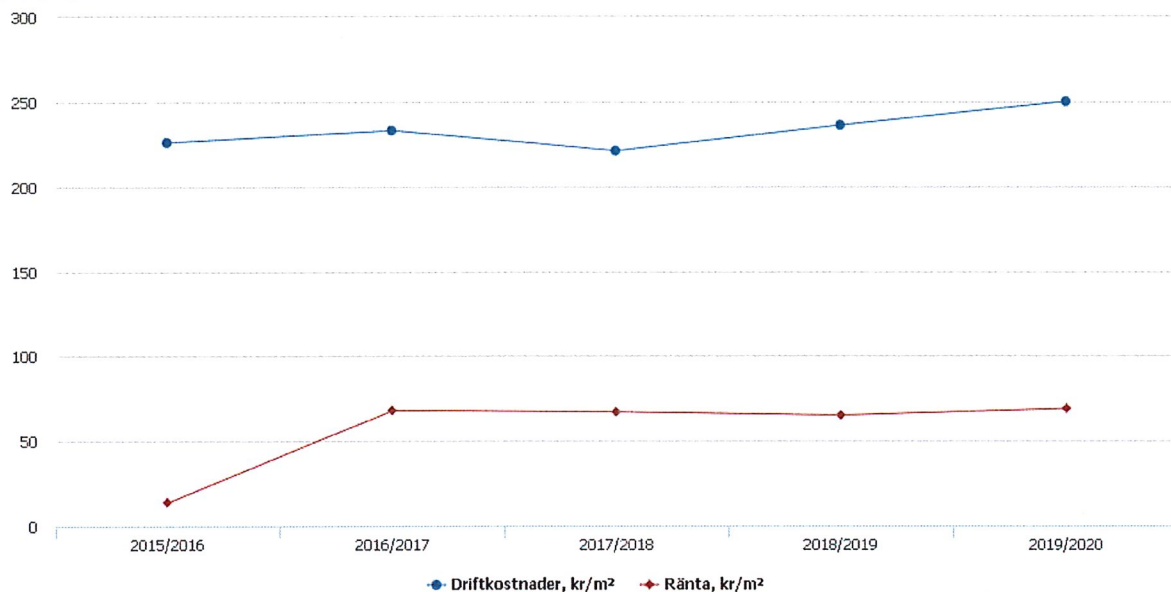
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in kommer från förnybara källor. 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 Led-armaturer gör föreningen energibesparingar. *y*

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 314	6 091	6 090	6 180	5 872
Resultat efter finansiella poster	603	540	867	-772	1 916
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	99	84	84	85	82
Balansomslutning	38 658	39 146	39 590	39 596	26 800
Soliditet %	21%	20%	18%	16%	26%
Likviditet %	323%	293%	274%	262%	107%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,44%	0,52%	1,04%	0,29%	0,19%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	687	655	655	655	618
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	112	112	112	112	112
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	250	236	221	233	226
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	63	65	67	68	14
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	581	593	593	474	490
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 611	3 734	3 857	4 377	772

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	498 696	4 799 145	1 845 198	539 651
Disposition enl. årsstämmobeslut			539 651	-539 651
Reservering underhållsfond		798 000	-798 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-884 032	884 032	
Årets resultat				603 185
<b>Vid årets slut</b>	<b>498 696</b>	<b>4 713 113</b>	<b>2 470 881</b>	<b>603 185</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 385 128
Årets resultat	603 185
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-798 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	884 032
<b>Summa</b>	<b>3 074 346</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	1 000 000
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>2 074 346</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 314 150	6 091 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 845	60 742
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 337 995</b>	<b>6 152 142</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationskostnader	Not 4	-99 568	-217 894
Underhållskostnader	Not 5	-884 032	-679 720
Driftkostnader	Not 6	-2 023 439	-1 911 397
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 294 973	-1 323 216
Personalkostnader	Not 8	-80 353	-82 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-860 763	-905 705
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 243 128</b>	<b>-5 120 287</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 094 867</b>	<b>1 031 855</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 10	0	13 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	16 994	15 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-508 676	-522 022
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-491 681</b>	<b>-492 204</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>603 185</b>	<b>539 651</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>603 185</b>	<b>539 651</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-798 000	-680 000
Ianspråktagande av underhållsfond		884 032	679 720
<b>Årets resultat</b>		<b>689 218</b>	<b>539 371</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	31 536 763	32 397 526
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 536 763</b>	<b>32 397 526</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	144 000	144 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>144 000</b>	<b>144 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 680 763</b>	<b>32 541 526</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		235	44
Övriga fordringar	Not 14	38 614	14 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	369 521	367 245
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>408 370</b>	<b>382 247</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	6 568 997	6 221 964
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 568 997</b>	<b>6 221 964</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 977 367</b>	<b>6 604 211</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 658 130</b>	<b>39 145 737</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	498 696	498 696	
Fond för yttre underhåll	4 712 833	4 799 145	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 211 529</b>	<b>5 297 841</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 471 161	1 845 198	
Årets resultat	603 185	539 651	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 074 346</b>	<b>2 384 849</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 285 875</b>	<b>7 682 690</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	28 211 250	29 206 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 211 250</b>	<b>29 206 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	995 000	995 000
Leverantörsskulder		491 815	675 965
Skatteskulder	Not 18	71 028	37 846
Övriga skulder	Not 19	32 609	34 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	570 553	513 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 161 005</b>	<b>2 256 798</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>38 658 130</b>	<b>39 145 737</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<b>Ursprunglig byggnad</b>		
Stomme och grund	Linjär	90 år
Värme och kulvert	Linjär	50 år
Skåpsnickerier	Linjär	50 år
Fasad	Linjär	50 år
Yttertak	Linjär	25 år
Ventilation, installationer	Linjär	25 år
Ventilation, kanaler	Linjär	50 år
<b>Tillkommande komponenter</b>		
Standardförbättring, säkerhetsdörrar	Linjär	10 år
Stamreovering	Linjär	40 år
Standardförbättring, markanläggning	Linjär	20 år

### Komponentindelning

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 035 620	4 795 980
Hyror, lokaler	9 492	9 630
Hyror, garage	175 536	179 436
Hyror, p-platser	25 800	25 757
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 654	-7 278
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 232	-18 632
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-387	-43
Bränsleavgifter, bostäder	817 740	817 740
Elavgifter	273 235	288 810
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 314 150</b>	<b>6 091 400</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	17 985	17 558
Fakturerade kostnader	540	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	5
Återvunna fordringar	119	0
Övriga rörelseintäkter	5 205	41 739
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>23 845</b>	<b>60 742</b>

## Not 4 Reparationskostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	-4 565	-5 376
Installationer, övrigt	-10 350	-2 881
Installationer, vatten och avlopp	-1 219	0
Installationer, värme	-19 249	-36 233
Installationer, ventilation	-4 950	0
Installationer, el	-2 569	-15 500
Installationer, låssystem	-1 865	-2 750
Huskropp, fönster	-2 068	-21 205
Huskropp, dörrar och portar	-1 090	-1 000
Markytor och markinventarier	-42 243	-88 887
Garage och parkeringsplatser	-9 400	-6 494
Reparationer, övrigt	0	-14 867
Vattenskador	0	-22 700
<b>Summa reparationer</b>	<b>-99 568</b>	<b>-217 894</b>

**Not 5 Underhållskostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Gemensamma utrymmen	0	-20 633
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	0	-95 044
Installationer, värme	-442 251	
Installationer, ventilation	-338 763	
Installationer, övrigt	-18 550	-6 581
Markytor och markinventarier	0	-443 810
Garage och parkeringsplatser	-6 366	-26 209
Underhåll, övrigt	-78 102	-87 443
<b>Summa underhåll</b>	<b>-884 032</b>	<b>-679 720</b>

**Not 6 Driftkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-149 054	-144 062
Försäkringspremier	-68 517	-66 137
Kabel- och digital-TV	-183 846	-50 934
Pcb/Radonsanering	-1 022	-1 451
Återbäring från Riksbyggen	0	14 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-963	-23 078
Obligatoriska besiktningar	-33 322	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-47 817	-24 112
Förbrukningsinventarier	-42 356	-26 473
Vatten	-269 578	-275 641
Fastighetsel	-365 146	-387 330
Uppvärmning	-779 874	-859 722
Sophantering och återvinning	-70 488	-66 294
Förvaltningsarvode, extradebiterad fastighetsskötsel	-11 456	-963
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 023 439</b>	<b>-1 911 397</b>

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode, teknisk och ekonomisk förvaltning	-1 228 838	-1 233 766
IT-kostnader	-2 503	-12 780
Arvode, yrkesrevisorer	-19 428	-16 006
Övriga förvaltningskostnader	-17 924	-36 768
Kreditupplysningar	-2 025	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 822	-15 080
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-27	-510
Medlems- och föreningsavgifter	-5 280	-5 280
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-576	-576
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 294 973</b>	<b>-1 323 216</b>

**Not 8 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-47 300	-46 500
Sammanträdesarvoden	-6 200	-9 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 100	-5 100
Övriga kostnadsersättningar	-2 500	-2 500
Sociala kostnader	-17 253	-18 455
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-80 353</b>	<b>-82 355</b>

**Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-84 513	-84 513
Avskrivning Markanläggningar	-27 250	-27 250
Avskrivningar tillkommande utgifter	-749 000	-793 942
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-860 763</b>	<b>-905 705</b>

**Not 10 Resultat från finansiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	13 824
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>13 824</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 993	15 885
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	108
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>16 994</b>	<b>15 994</b>

**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 205 295	11 569 483
Mark	900 000	900 000
Ombyggnad stamreovering	29 960 000	29 960 000
Standardförbättring	1 063 341	1 063 341
Markanläggning	545 000	545 000
	<b>39 673 636</b>	<b>44 037 824</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Justering anskaffningsvärde av byggnad, avseende utrantering av komponenter vid tidigare övergång till K3	0	-4 364 188
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>39 673 636</b>	<b>39 673 636</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 911 268	-8 190 943
Standardförbättringar	-3 364 841	-2 543 649
	<b>-7 276 109</b>	<b>-10 734 592</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning, byggnader	-84 513	-84 513
Årets avskrivning, stamreovering	-749 000	-749 000
Årets avskrivning, säkerhetsdörrar	0	-44 942
Årets avskrivning, markinventarier	-27 250	-27 250
Justering avskrivning byggnad	0	4 364 188
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 136 872</b>	<b>-7 276 109</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>31 536 763</b>	<b>32 397 526</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 209 513	3 294 026
Mark	900 000	900 000
Anslutningsavgifter	26 964 000	27 713 000
Markinventarier	463 250	490 500
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	45 800 000	45 800 000
Lokaler	1 187 000	1 187 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 987 000</b>	<b>46 987 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>34 688 000</i>	<i>34 688 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 299 000</i>	<i>12 299 000</i>



**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-06-30	2019-06-30
288 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	144 000	144 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>144 000</b>	<b>144 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	14 000	0
Skattekonto	24 614	14 958
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>38 614</b>	<b>14 958</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 959	7 934
Förutbetalda försäkringspremier	34 960	33 557
Förutbetalt förvaltningsarvode	313 539	312 871
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 063	12 883
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>369 521</b>	<b>367 245</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	5 335 369	5 318 401
Transaktionskonto	1 233 627	903 563
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 568 997</b>	<b>6 221 964</b>

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	29 206 250	30 201 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-995 000	-995 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>28 211 250</b>	<b>29 206 250</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-06-01	4 720 000,00	-4 400 000,00	320 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2021-03-30	8 493 750,00	0,00	225 000,00	8 268 750,00
STADSHYPOTEK	2,04%	2022-03-30	8 493 750,00	0,00	225 000,00	8 268 750,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-03-30	8 493 750,00	0,00	225 000,00	8 268 750,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2024-06-01	0,00	4 400 000,00	0,00	4 400 000,00
<b>Summa</b>			<b>30 201 250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>995 000,00</b>	<b>29 206 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 995 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 995 000 kr årligen. Resterande skuld, 24 231 250 kr, förfaller till betalning senare än fem år från bokslutsdatum.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*

## Not 18 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	28 190	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	149 054	144 062
Debiterad preliminärskatt	-106 216	-106 216
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>71 028</b>	<b>37 846</b>

## Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
IMD moms	-4 239	0
Skuld sociala avgifter och skatter	34 321	34 759
Clearing	2 527	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>32 609</b>	<b>34 759</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

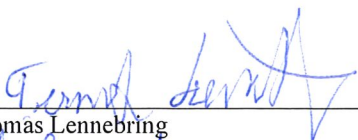
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	6 203	6 962
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 039	19 064
Upplupna elkostnader	28 550	28 302
Upplupna värmekostnader	29 382	26 033
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 154	7 874
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	493 225	424 993
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>570 553</b>	<b>513 228</b>

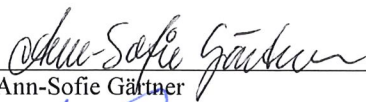
**Not Ställda säkerheter**

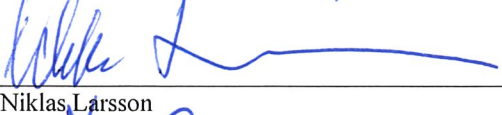
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	32 840 000	32 840 000

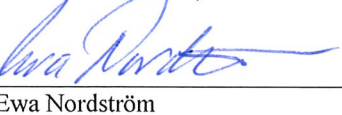
## Styrelsens underskrifter

Falköping, 14 oktober 2020

  
Tomas Lennebring

  
Ann-Sofie Gärtner

  
Niklas Larsson

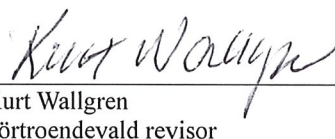
  
Ewa Nordström

  
Kristian Pälviä

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/10 2020

  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson, Auktoriserad revisor

  
Kurt Wallgren  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 6 Org.nr 767800-0816

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 6 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtröendevalda 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Det registrerade revisionsbolagets

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revis-

ionssed 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 revisionsssed 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 nr 6 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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.

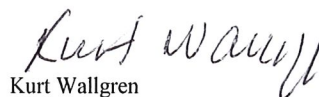
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 den 23 oktober 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB

  
Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

  
Kurt Wallgren  
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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### Soliditet

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

### Ställda säkerheter

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

### Avskrivning av byggnader

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

### Årsavgift

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

### Årsredovisning

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



#### Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

#### Underhållsplan

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

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

#### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

# RBF Falköpingshus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Falköpingshus 6 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

