

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Falköpingshus 7
Org nr: 767800-0790



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.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 7 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 har sitt säte i Falköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-16.

Årets resultat efter fondförändring är 49 910 kr, vilket är 176 479 kr lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat med 307 tkr jämfört med föregående år, vilket beror främst på ökade kostnader för digitala tjänster genom nytt gruppavtal i Telia. Räntekostnaderna har minskat med 25,5 tkr jämfört med föregående år, på grund av amortering.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 11 tkr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 86% till 118%.

I resultatet ingår avskrivningar med 856 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 556 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Apelsinen 2 och 3 i Falköpings kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 123 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962 - 63. Ursprunglig produktionskostnad för byggnader och mark uppgick till 5 708 327 kr.

Renovering av avloppsstammar och badrum genomfördes 1996 till en kostnad av 10 661 452 kr.

Fastigheternas adress är Hjelmarsörsgatan 1 - 9 i Falköping.

Föreningen äger också fastigheten Oxen 3, vilken 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	15
2 rum och kök	66
3 rum och kök	42

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	58
Antal p-platser	74

Total tomtarea	14 292 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 505 m ²
Lokaler hyresrätt	1 293 m ²

Årets taxeringsvärde	47 753 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 753 000 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
Göteborgs Energi AB/Din El	Elhandel
Telia	Digital-TV, bredband och bredbandstelefonti
Securitas	Bevakningsservice

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 178 tkr och planerat underhåll för 0. 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 6 377 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 638 tkr (73 kr/m²) och innefattar även vissa utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 650 tkr (74 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte köksfläktar	2012	
Injustering värme, uteluftsdon	2013	
Utebelysning entréer och garage	2016	
Fönsterbyte	2016	Kostnad: 6 839 906 kr
Ny lekplats och parkeringsplats	2017	Kostnad: 2 455 987 kr
Renovering tvättstugor	2018	Kostnad: 458 202 kr
Målning balkonger	2018	Kostnad: 322 750 kr
Underhållsspolning avloppsstammar	2018	Kostnad: 151 700 kr
Byte takpapp	2019	Kostnad: 1 481 570 kr
Markytor, komplettering lekplats	2019	Kostnad: 281 440 kr

Planerat underhåll

	År
Byte fjärrvärmecentral	2021
Putsfasad, omfärgning	2021
Värmekulvert i mark	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har individuell mätning och debitering (IMD) för el installerats och aktiverats med 346 tkr. Aktiveringen kommer att skrivas av på 10 år.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom 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 momsregistrerat sig under våren och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner skatt & Transaktion att föreningen kommer nolldeklarerar in och utgående moms. 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. *yj*

Efter senaste stämman 2019-11-11 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Åkermark	Ordförande	2021
Ann-Charlotte Bäckman	Sekreterare	2020
Muris Beganovic	Vice ordförande	2021
Elisabet Björklund	Ledamot	2020
Cecilia Forendal	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ronja Melcker	Suppleant	2020
Paul Johansson	Suppleant	2020
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
RevisorCentrum i Skövde AB	
Ansvarig revisor: Martin Johansson	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Thorell	2020
Lennart Nilsson	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 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 höjd årsavgiften med 1,0 % och bränsletillägg med 10% från och med 2020-07-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 322 kr/m²/år.

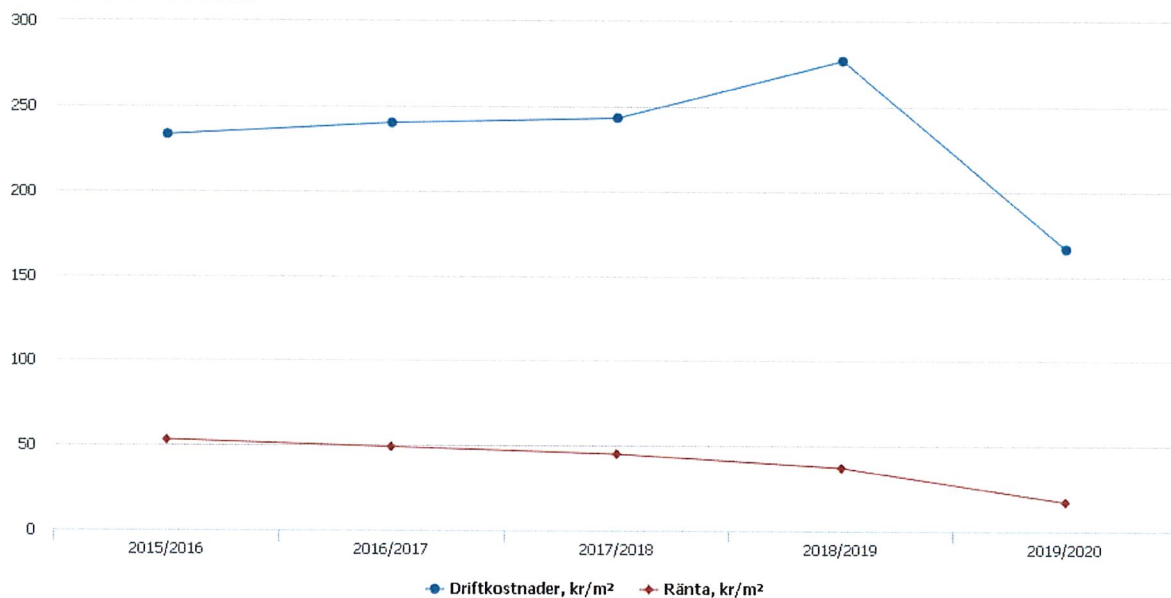
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda:

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar
- Genom att byta ut armaturer till energieffektiva LED-armaturer minskar föreningen på elförbrukningen

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 271	6 115	6 087	6 076	6 059
Rörelsens intäkter	6 336	6 137	6 142	6 076	6 059
Årets resultat	700	-1 143	93	853	1 031
Balansomslutning	22 056	22 447	24 118	24 199	24 457
Soliditet %	18	14	18	18	14
Likviditet %	118	86	186	197	245
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	644	613	607	605	603
Bränsletillägg, kr/m²	112	112	112	112	112
Driftkostnader, kr/m²	311	277	243	240	233
Ränta, kr/m²	35	37	38	42	53
Underhållsfond, kr/m²	237	140	239	284	182
Lån, kr/m²	1921	2 012	2 091	2 165	2 579

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 i procent av balansomslutningen. *y*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	549 997	1 234 378	2 591 040	-1 143 311
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 143 311	1 143 311
Reservering underhållsfond		650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				699 910
Vid årets slut	549 997	2 084 378	597 729	699 910

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 247 729
Årets resultat	699 910
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Summa	1 297 639

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	-200 000
--	----------

Att balansera i ny räkning i kr **1 097 639**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 271 388	6 115 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 692	21 989
Summa rörelseintäkter		6 336 080	6 137 204
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	- 178 240	-94 658
Underhåll	Not 5	0	-2 019 700
Driftkostnader	Not 6	-2 740 199	-2 433 188
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 480 783	-1 513 949
Personalkostnader	Not 8	-81 983	-104 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-855 928	-809 352
Summa rörelsekostnader		-5 337 134	-6 975 455
Rörelseresultat		998 947	-838 252
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	2 413	17 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	2 825	6 921
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-304 275	-329 836
Summa finansiella poster		-299 037	-305 059
Resultat efter finansiella poster		699 910	-1 143 311
Årets resultat		699 910	-1 143 311
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-650 000	-650 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	2 019 700
Resultat efter fondförändring		49 910	226 389

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	19 476 968	19 987 111
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	282 915
Summa materiella anläggningstillgångar		19 476 968	20 270 026
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	186 000	186 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		186 000	186 000
Summa anläggningstillgångar		19 662 968	20 456 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	9 807	4 955
Övriga fordringar	Not 17	100 762	90 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	421 222	387 059
Summa kortfristiga fordringar		531 791	482 859
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	1 861 081	1 508 208
Summa kassa och bank		1 861 081	1 508 208
Summa omsättningstillgångar		2 392 872	1 991 066
Summa tillgångar		22 055 840	22 447 093

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		549 997	549 997
Fond för yttre underhåll		2 084 378	1 234 378
Summa bundet eget kapital		2 634 375	1 784 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		597 729	2 591 040
Årets resultat		699 910	-1 143 311
Summa fritt eget kapital		1 297 639	1 447 729
Summa eget kapital		3 932 015	3 232 104
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	16 100 748	16 899 876
Summa långfristiga skulder		16 100 748	16 899 876
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	799 128	799 128
Leverantörsskulder	Not 21	489 401	744 085
Skatteskulder	Not 22	68 969	39 443
Övriga skulder	Not 23	55 671	68 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	609 909	664 033
Summa kortfristiga skulder		2 023 077	2 315 112
Summa eget kapital och skulder		22 055 840	22 447 093

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (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. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 666 578 kr.

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.

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.

r

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Byggnader</i>	Linjär	
Stomme	Linjär	100 år
Dörrar	Linjär	50 år
Skåpsnickerier	Linjär	40 år
Fasad	Linjär	50 år
Yttertak	Linjär	20 år
Ventilation, kanaler	Linjär	50 år
Ventilation, fläktar och apparater	Linjär	25 år
El	Linjär	50 år
Värme, kulvert	Linjär	50 år
<i>Tillkommande komponenter</i>	Komponent	
Stammar och badrum, renovering	Linjär	40 år
Byte lägenhetsdörrar	Linjär	20 år
Fönsterbyte	Linjär	40 år
Utemiljö, markanläggningar	Linjär	20 år
Injustering värme	Linjär	10 år
Utemiljö, pergola	Linjär	20 år
IMD	Linjär	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 775 033	4 524 882
Hyor, bostäder	56 983	54 270
Hyor, lokaler	4 620	4 620
Hyor, garage	162 248	158 648
Hyor, p-platser	70 287	70 921
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-492	-492
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 809	-3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 435	-12 162
Bränsleavgifter, bostäder	836 112	836 112
Elavgifter	380 841	481 416
Summa nettoomsättning	6 271 388	6 115 215

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	20 097	16 283
Fakturerade kostnader	2 150	5 220
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	6
Återvunna fordringar	1 886	0
Övriga rörelseintäkter	40 554	480
Summa övriga rörelseintäkter	64 692	21 989

Not 4 Reparationer

	2020-06-30	2019-06-30
Bostäder	- 2 287	0
Gemensamma utrymmen	- 4 015	- 7 971
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	- 24 874	- 6 926
Installationer	- 6 806	0
Installationer, VA/Sanitet	- 1 959	- 12 892
Installationer, värme	0	- 661
Installationer, ventilation	- 888	0
Installationer, el	- 25 932	- 12 816
Installationer, låssystem	- 13 670	- 2 531
Installationer, övrigt	- 10 189	- 13 793
Huskropp, fasader	- 5 526	0
Huskropp, fönster	0	- 3 044
Huskropp, balkonger	0	- 6 146
Huskropp, dörrar och portar	- 1 923	- 4 853
Markytor och planteringar	- 63 204	- 8 576
Markinventarier	0	- 2 216
Garage och parkeringsplatser	- 16 741	- 4 527
Reparationer, övriga kostnader	- 228	- 7 706
Summa reparationer	- 178 240	- 94 658

Not 5 Planerat underhåll

	2020-06-30	2019-06-30
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	0	- 70 275
Installationer, el	0	- 7 945
Installationer, värme	0	- 12 046
Huskropp, tak	0	- 1 481 571
Markytor och planteringar	0	- 300 420
Garage och parkeringsplatser	0	- 5 944
Reparationer, övriga kostnader	0	- 141 499
Summa planerat underhåll	0	- 1 045 813

Not 6 Driftkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-148 530	-148 530
Försäkringspremier	-65 420	-63 145
Kabel- och digital-TV	-432 488	-118 245
Återbäring från Riksbyggen	0	16 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-79 016
Obligatoriska besiktningar	-101 315	0
Bevakningskostnader	-16 005	-15 218
Övriga utgifter, köpta tjänster	-77 119	-92 491
Förbrukningsinventarier	-17 589	-9 914
Vatten	-394 880	-348 903
Fastighetsel	-474 271	-486 424
Uppvärmning	-905 973	-975 616
Sophantering och återvinning	-97 901	-111 575
Förvaltningsarvode drift	-8 709	-513
Summa driftkostnader	-2 740 199	- 2 433 188

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 395 551	-1 415 089
IT-kostnader	0	-5 440
Arvode, yrkesrevisor	-16 463	-15 013
Övriga förvaltningskostnader	-29 340	-27 159
Kreditupplysningar	-4 548	-3 830
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 893	-13 592
Telefon och porto	-5 712	-4 571
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-224	-20 152
Medlems- och föreningsavgifter	-6 765	-6 765
Bankkostnader	-1 550	-1 600
Övriga externa kostnader	-738	-738
Summa övriga externa kostnader	-1 480 783	-1 513 949

Not 8 Personalkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-44 000	-56 000
Sammanträdesarvoden	-9 000	-16 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-126	-1 092
Övriga personalkostnader	-12 900	-13 275
Sociala kostnader	-12 957	-18 242
Summa personalkostnader	-81 983	-104 609

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-59 895	-59 895
Avskrivning Markanläggningar	-122 799	-122 799
Avskrivning Markinventarier	-28 806	-2 401
Avskrivningar Standardförbättringar	-644 428	-624 257
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-855 928	-809 352

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	2 413	0
Ränteintäkter från andelar i Intresseföreningen	0	17 856
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 413	17 856

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 887	6 512
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	663	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	275	409
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 825	6 921

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-304 275	-329 794
Övriga räntekostnader	0	-42
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-304 275	-329 836

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 808 327	4 808 327
Mark	900 000	900 000
Standardförbättring	19 868 587	26 323 233
Markanläggning	2 455 987	2 455 987
Markinventarier	576 125	
	28 609 026	34 487 547
Årets anskaffningar		
Standardförbättring, IMD	345 785	0
Markinventarier, Pergola	0	576 125
	345 785	576 125
Justering anskaffningsvärde av byggnader och standardförbättringar avseende utträngning av komponenter vid tidigare övergång till K3	-144 250	- 6 454 646
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 810 561	28 609 026
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 537 138	-2 477 263
Standardförbättring	-5 713 957	-11 544 346
Markanläggningar	-368 399	-245 600
Markinventarier	-2 401	
	-8 621 895	-14 267 209
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-59 895	-59 875
Årets avskrivning standardförbättring	-644 428	-624 257
Årets avskrivning markanläggningar	-122 799	-122 799
Årets avskrivning markinventarier	-28 806	-2 401
Justering avskrivning av standardförbättringar	144 250	6 454 646
	-711 678	5 645 314
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 333 573	-8 621 915
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 476 968	19 987 111
Varav		
Byggnader	2 211 274	2 271 169
Mark	900 000	900 000
Standardförbättringar	13 855 988	14 154 630
Markanläggningar, lekplats och ny parkering (2017)	1 964 788	2 087 588
Markinventarier, pergola (2019)	544 918	573 724

Taxeringsvärden

Bostäder	47 000 000	47 000 000
Lokaler	753 000	753 000
Totalt taxeringsvärde	47 753 000	47 753 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 494 000</i>	<i>35 494 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 259 000</i>	<i>12 259 000</i>

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Pågående installation, IMD	282 915	282 915
Omklassificering till byggnad	- 282 915	0
Vid årets slut	0	282 915

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
372 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	186 000	186 000
Summa andra långfristiga fordringar	186 000	186 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	22	15 827
Kundfordringar	9 785	-10 872
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 807	4 955

Not 17 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	100 762	90 845
Summa övriga fordringar	100 762	90 845

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 003	2 960
Förutbetalda försäkringspremier	33 380	32 040
Förutbetalda driftkostnader	0	3 900
Förutbetalt förvaltningsarvode	350 901	346 875
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 938	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 282
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	421 222	387 059

Not 19 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
SBAB	1 024 213	520 369
Transaktionskonto	836 868	987 839
Summa kassa och bank	1 861 081	1 508 208

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	16 899 876	17 699 004
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-799 128	-799 128
Långfristig skuld vid årets slut	16 100 748	16 899 876


Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2019-12-30	3 125 465	-3 082 651	42 814	0
STADSHYPOTEK	2,06%	2020-12-30	5 018 750	0	137 500	4 881 250
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-12-30	3 140 780	0	110 000	3 030 780
STADSHYPOTEK	1,81%	2022-01-30	2 064 947	0	266 000	1 798 947
STADSHYPOTEK	1,63%	2022-12-01	4 349 062	0	200 000	4 149 062
STADSHYPOTEK	1,66%	2023-12-30	0	3 082 651	42 814	3 039 837
Summa			17 699 004	0	799 128	16 899 876

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 799 128 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 799 128 kr kr årligen. Resterande skuld, 12 904 236 kr, förfaller till betalning efter fem år.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (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. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

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

Not 21 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	489 401	744 085
Summa leverantörsskulder	489 401	744 085

Not 22 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	68 969	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	148 530
Debiterad preliminärskatt	0	-109 087
Summa skatteskulder	68 969	39 443

Not 23 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	27 218	28 492
Skuld sociala avgifter och skatter	28 453	39 932
Summa övriga skulder	55 671	68 424

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	10 038	10 705
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 309	63 291
Upplupna elkostnader	36 172	42 558
Upplupna värmekostnader	33 968	29 352
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 706	60 698
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	434	7 547
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	491 281	437 882
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	609 909	664 033

Not Ställda säkerheter

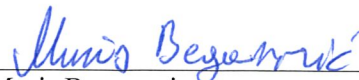
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	19 951 000	19 951 000

Styrelsens underskrifter

Falköping 7 oktober 2020
Ort och datum



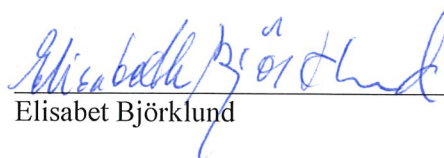
Ulf Åkermark



Muris Beganovic



Ann-Charlotte Bäckman



Elisabet Björklund

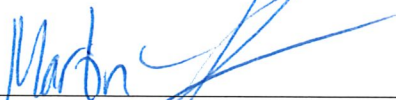


Cecilia Forendal

Min revisionsberättelse har lämnats

13/10 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 7 Org.nr 767800-0790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 7 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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 7 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 13 oktober 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Falköpingshus 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Falköpingshus 7 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

