

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2020-07-01 till 2021-06-30

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 9 666 578 kr.

Föreningen uppdaterade sin stadgar med andelar som fördelningsgrund. Stadgarna registrerades 2021-07-12

Årets resultat före fondförändring är 920 437 kr.

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

Årets resultat efter fondförändringen är 374 850 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 118% till 141%.

I resultatet ingår avskrivningar med 870 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet före fondförändringar 1 791 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 till 1963. 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 Hjelmarsrörsgatan 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 bredbandstelefon
Säkerhetstjänst i Falbygden AB	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 92 tkr och planerat underhåll för 74 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2021 och visar på ett underhållsbehov på 8 005 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 801 tkr (91 kr/m²) och innefattar även vissa utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 70 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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	23 375	Förbättring fasadbelysning
Garage och p-platser	51 038	Nya eluttag garage

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte fjärrvärmecentral	2021	Projektet påbörjades under verksamhetsåret. Slutförs höst 2021
Putsfasad, omfärgning	2021	Målning påbörjad i augusti 2021
Värmekulvert i mark	2022	

Styrelsen

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Åkermark	Ordförande	2021
Muris Beganovic	Vice ordförande	2021
Barbro Lundgren	Sekreterare	2022
Christer Friberg	Ledamot	2022
Katja Öström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Paul Johansson	Suppleant	2021
Sven Erik Abelsson	Suppleant	2021
Toni Piri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad
Ansvarig revisor: Martin Johansson	revisor

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa Johansson	2021
Lennart Nilsson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föregående verksamhetsår påbörjade styrelsen processen med att byta stadgar. Styrelsen ville övergå från insatstal som fördelningsgrund till andelstal som fördelningsgrund i stadgarna. Efter två på varandra följande stämmor med hög majoritet (minst $\frac{3}{4}$ av alla röstande) har medlemmarna röstat fram föreningens nya stadgar med andelstal som fördelningsgrund (av exempelvis årsavgifterna) som registrerades hos bolagsverket 2021-07-12. Efter införandet av de nya stadgarna har föreningen ett nytt antal lägenheter från och med 1: a oktober 2021. Föreningens antal lägenheter har minskat från 123 till 121 lägenheter

Under verksamhetsåret påbörjades arbetet med att byta ut föreningens fjärrvärmecentral. Det har varit ett planerat underhåll som föreningen har planerat för ekonomiskt under en längre tid. Arbetet fortsätter under hösten 2021.

I augusti 2021 påbörjades målning av fasader som var planerat att genomföras tidigare under våren 2021. 

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 140 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna 2020-07-01 med en höjning på 1 % och debiterade bränsleavgifter höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2021/2022 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2% från och med den 1 juli 2021.

Årsavgifterna 2020 till 2021-06-30 uppgår till 650 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

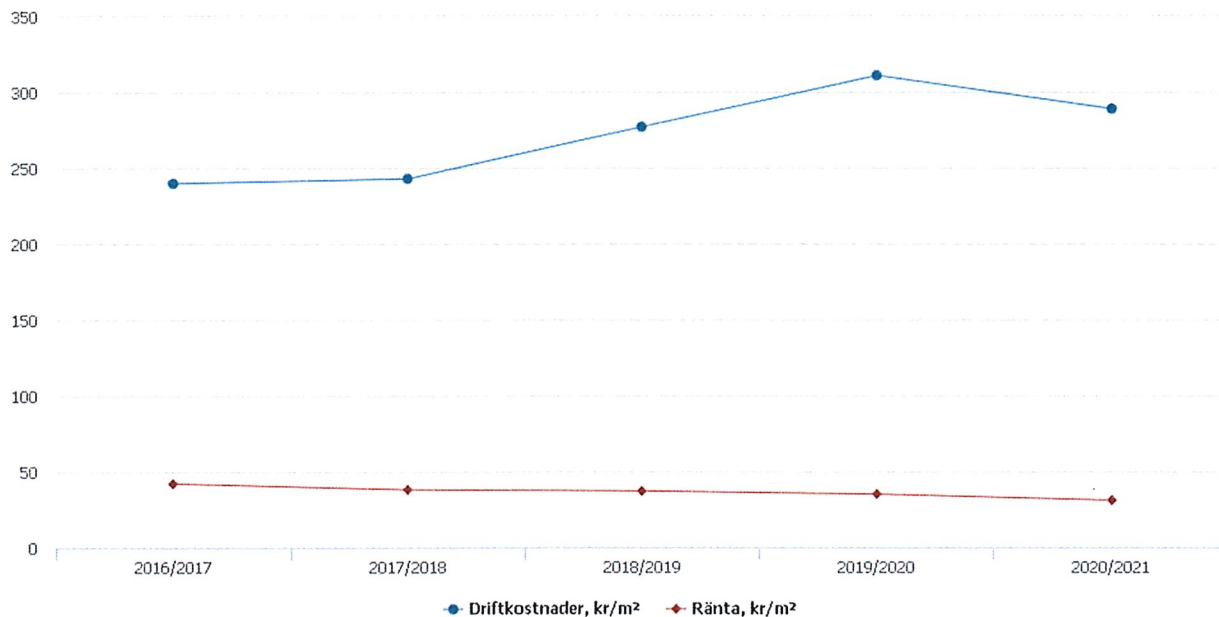
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som ska omförhandlas. När lån ska villkorsändras under nästkommande verksamhetsår klassificeras dessa i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har ökat under året från 118% till 141%.

Föreningens likviditet har specificerats i två nyckeltal. Ett likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår kortfristiga lån och ett likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår. Detta för att inte ge en missvisande bild av föreningens likviditet i % vid lån som omförhandlas. Mer info finns under not 20

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	6 299	6 271	6 115	6 087	6 076
Rörelsens intäkter	6 328	6 336	6 137	6 142	6 076
Årets resultat	920	700	-1 143	93	853
Balansomslutning	22 494	22 056	22 447	24 118	24 199
Soliditet %	22	18	14	18	18
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar	141	118	86	186	197
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar	51	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	650	644	613	607	605
Bränsletillägg, kr/m²	123	112	112	112	112
Driftskostnader, kr/ m²	289	311	277	243	240
Ränta, kr/m²	31	35	37	38	42
Underhållsfond, kr/m²	322	237	140	239	284
Lån, kr/m²	1830	1 921	2 012	2 091	2 165

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. 78,6 %) 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	549 997	2 084 378	597 729	699 910
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			699 910	-699 910
Reservering underhållsfond		620 000	-620 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-74 413	74 413	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				920 437
Vid årets slut	549 997	2 829 965	552 052	920 437

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 097 639
Årets resultat	920 437
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-620 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	74 413
Summa	1 472 489

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 472 489**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 298 936	6 271 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 427	64 692
Summa rörelseintäkter		6 328 363	6 336 080
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	-92 087	-178 240
Underhåll	Not 5	-74 413	0
Driftkostnader	Not 6	-2 539 616	-2 740 199
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 520 591	-1 480 783
Personalkostnader	Not 8	-72 647	-81 983
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-870 336	-855 928
Summa rörelsekostnader		-5 169 690	-5 337 134
Rörelseresultat		1 158 673	998 947
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	22 643	2 413
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	8 099	2 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-268 978	-304 275
Summa finansiella poster		-238 236	-299 037
Resultat efter finansiella poster		920 437	699 910
Årets resultat		920 437	699 910
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-620 000	-650 000
Ianspråktagande av underhållsfonden		74 413	0
Resultat efter fondförändring		374 850	49 910

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	18 606 632	19 476 968
Pågående ny- och ombyggnation	Not 14	409 063	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 015 695	19 476 968
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	186 000	186 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		186 000	186 000
Summa anläggningstillgångar		19 201 695	19 662 968
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	30 665	9 807
Övriga fordringar	Not 17	95 208	100 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	422 988	421 222
Summa kortfristiga fordringar		548 861	531 791
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	2 743 239	1 861 081
Summa kassa och bank		2 743 239	1 861 081
Summa omsättningstillgångar		3 292 100	2 392 872
Summa tillgångar		22 493 795	22 055 840

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		549 997	549 997
Fond för yttre underhåll		2 829 965	2 084 378
Summa bundet eget kapital		3 379 962	2 634 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		552 052	597 729
Årets resultat		920 437	699 910
Summa fritt eget kapital		1 472 489	1 297 639
Summa eget kapital		4 852 452	3 932 015
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	11 223 893	16 100 748
Summa långfristiga skulder		11 223 893	16 100 748
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	4 876 855	799 128
Leverantörsskulder	Not 21	836 953	489 401
Skatteskulder	Not 22	28 393	68 969
Övriga skulder	Not 23	38 780	55 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	636 469	609 909
Summa kortfristiga skulder		6 417 450	2 023 077
Summa eget kapital och skulder		22 493 795	22 055 840

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. 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

Upplysning om ändrade redovisningsprinciper

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

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	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
Tillkommande komponenter	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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 823 513	4 775 033
Hyror, bostäder	56 983	56 983
Hyror, lokaler	4 620	4 620
Hyror, garage	163 248	162 248
Hyror, p-platser	80 448	70 287
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-492	-492
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 203	-2 809
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 603	-11 435
Bränsleavgifter, bostäder	920 040	836 112
Elavgifter	267 382	380 841
Summa nettoomsättning	6 298 936	6 271 388

✓

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga ersättningar	23 959	20 097
Fakturerade kostnader	1 790	2 150
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	5
Återvunna fordringar	889	1 886
Övriga rörelseintäkter	2 790	40 554
Summa övriga rörelseintäkter	29 427	64 692

Not 4 Reparationer

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Bostäder	0	-2 287
Gemensamma utrymmen	-2 898	-4 015
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	-14 922	-24 874
Installationer	-6 729	-6 806
Installationer, VA/Sanitet	-2 411	-1 959
Installationer, värme	-7 496	0
Installationer, ventilation	-8 817	-888
Installationer, el	-20 387	-25 932
Installationer, låssystem	-2 467	-13 670
Installationer, övrigt	-2 000	-10 189
Huskropp, fasader	0	-5 526
Huskropp, balkonger	-7 571	0
Huskropp, dörrar och portar	0	-1 923
Markytor och planteringar	-10 914	-63 204
Garage och planteringsplatser	-5 474	-16 741
Reparationer, övriga kostnader	0	-228
Summa reparationer	-92 087	-178 240

Not 5 Planerat underhåll

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Installationer, EL	-23 375	0
Garage	-51 038	0
Summa planerat underhåll	-74 413	0

Not 6 Driftkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-148 530	-148 530
Försäkringspremier	-67 425	-65 420
Kabel- och digital-TV	-437 250	-432 488
Återbäring från Riksbyggen	15 700	0
Obligatoriska besiktningar	-10 131	-101 315
Bevakningskostnader	-17 035	-16 005
Övriga utgifter, köpta tjänster	-19 833	-77 119
Förbrukningsinventarier	-5 166	-17 589
Vatten	-367 080	-394 880
Fastighetsel	-417 012	-474 271
Uppvärmning	-953 389	-905 973
Sophantering och återvinning	-110 478	-97 901
Förvaltningsarvode drift	-1 988	-8 709
Summa driftskostnader	-2 539 616	-2 740 199

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 414 589	-1 395 551
Arvode, yrkesrevisorer	-21 563	-16 463
Övriga förvaltningskostnader	-35 294	-29 340
Kreditupplysningar	-3 622	-4 548
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 933	-19 893
Telefon och porto	-5 427	-5 712
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-111	-224
Medlems- och föreningsavgifter	-7 503	-6 765
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-738
Summa övriga externa kostnader	-1 520 591	-1 480 783

Not 8 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-46 400	-44 000
Sammanträdesarvoden	-7 600	-9 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-581	-126
Övriga personalkostnader, utbildning	-300	-12 900
Sociala kostnader	-13 766	-12 957
Summa personalkostnader	-72 647	-81 983

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-59 895	-59 895
Avskrivning Markanläggningar	-122 799	-122 799
Avskrivning Markinventarier	-28 806	-28 806
Avskrivningar tillkommande utgifter	-658 835	-644 428
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-870 336	-855 928

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	4 787	2 413
Ränteintäkter från andelar i intresseföreningen	17 856	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	22 643	2 413

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 698	1 887
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	663
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 401	275
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 099	2 825

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-268 876	-304 275
Övriga räntekostnader	-102	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-268 978	-304 275

Not 13 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 808 327	4 808 327
Mark	900 000	900 000
Standardförbättring	20 070 122	19 868 587
Markanläggning	2 455 987	2 455 987
Markinventarier	576 125	576 125
	28 810 561	28 609 026
Årets anskaffningar		
Standardförbättring, IMD	0	345 785
	0	345 785
Justering anskaffningsvärde av byggnader och standardförbättringar avseende utrangering av komponenter vid tidigare övergång till K3	0	-144 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 810 561	28 810 561

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 597 053	-2 537 138
Standardförbättring	-6 214 135	-5 713 957
Markanläggningar	-491 199	-368 399
Markinventarier	-31 207	-2 401
	-9 333 573	-8 621 895
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-59 895	-59 895
Årets avskrivning standardförbättring	-658 835	-644 428
Årets avskrivning markanläggningar	-122 799	-122 799
Årets avskrivning markinventarier	-28 806	-28 806
Justering avskrivning av standardförbättring	0	144 250
	-870 336	-711 678
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 203 909	-9 333 573
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 606 632	19 476 968

Varav

Byggnader	2 151 379	2 211 274
Mark	900 000	900 000
Standardförbättringar	13 197 152	13 855 988
Markanläggningar	1 841 989	1 964 788
Markinventarier	516 112	544 918

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

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början	0	0
Fjärrvärmecentral	409 063	0
Pågående installation, IMD	0	282 915
Omklassificering till byggnad	0	-282 915
Vid årets slut	409 063	0

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
372 garantikapitalbevis á 500kr i intresseföreningen	186 000	186 000

Summa andra långfristiga fordringar	186 000	186 000
--	----------------	----------------

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	26 280	22
Kundfordringar	4 385	9 785

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	30 665	9 807
--	---------------	--------------

Not 17 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Momsfordran	4 262	0
Skattekonto	90 946	100 762

Summa övriga fordringar	95 208	100 762
--------------------------------	---------------	----------------

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 974	1 003
Förutbetalda försäkringspremier	34 046	33 380
Förutbetalt förvaltningsarvode	352 030	350 901
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	35 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 938	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	422 988	421 222

Not 19 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
SBAB	1 326 940	1 024 213
Transaktionskonto	1 416 298	836 868
Summa kassa och bank	2 743 239	1 861 081

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	16 100 748	16 899 876
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-799 128	-799 128
Nästa års lån för omförhandling	-4 077 727	
Långfristig skuld vid årets slut	11 223 893	16 100 748

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändrings dag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-12-30	3 030 780	0	110 000	2 920 780
STADSHYPOTEK	1,81%	2022-01-30	1 798 947	0	266 000	1 532 947
STADSHYPOTEK	1,63%	2022-12-01	4 149 062	0	200 000	3 949 062
STADSHYPOTEK	1,66%	2023-12-30	3 039 837	0	85 628	2 954 209
STADSHYPOTEK	2,06%	2020-12-30	4 881 250	-4 812 500	0	0
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-12-30	0	4 812 500	137 500	4 743 750
Summa			16 899 876	0	799 128	16 100 748

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 799 128 kr samt omförhandla 2 lån på 2 810 780 kr respektive 1 312 947 kr. Varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 196 512 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 12 105 108 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	464 132	489 401
Ej reskontraförda leverantörsskulder	372 821	0
Summa leverantörsskulder	836 953	489 401

Not 22 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	28 393	68 969
Summa skatteskulder	28 393	68 969

Not 23 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	9 204	27 218
Skuld sociala avgifter och skatter	28 225	28 453
Avräkning hyror och avgifter	1 351	0
Summa övriga skulder	38 780	55 671

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	9 371	10 038
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	51 939	18 309
Upplupna elkostnader	34 975	36 172
Upplupna värmekostnader	39 440	33 968
Upplupna revisionsarvoden	17 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 275	7 706
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	434
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	474 469	491 281
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	636 469	609 909

Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	19 951 000	19 951 000

Styrelsens underskrifter

Falköping 2021-10-20

Ort och datum

Muris Beganovic

Muris Beganovic

Ulf Åkermark

Ulf Åkermark

Christer Friberg

Christer Friberg

Barbro Lundgren

Barbro Lundgren

Katja Lincasso Öström

Katja Lincasso Öström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-22

Martin Johansson

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 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

y

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 2020-07-01 – 2021-06-30 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 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 22 oktober 2021

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.

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.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

