

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Falköpingshus 8
Org nr: 767800-1392



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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 13 556 091 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-12-04. Nuvarande stadgar registrerades 2016-06-29.

Årets resultat före fondförändring är 709 407 kr vilket är 209 438 kr sämre än föregående år. Årets resultat är dock 216 707 kr bättre än budgeterat.

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 fondförändring är 515 472 kr. Föregående år uppgick resultatet efter fondförändring till 488 845 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 336% till 226%.

I resultatet ingår avskrivningar med 294 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 003 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Venus 10 i Falköpings kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastigheternas adress är Trädgårdsgatan 48 A-H, 50 A-K, 52 A-K, 54-56 A-K i Falköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg.

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

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	22	18	46

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	46

Total tomtarea	14 563 m ²
Total bostadsarea	3 694 m ²
Total lokalarea	10 m ²

Årets taxeringsvärde	26 837 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 837 000 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	Fastighetservice
Luleå Energi AB	Elhandel
Falbygdens Energi AB	Elnät
Falbygdens Energi AB	Fjärrvärme
Telia Sverige AB	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 121 tkr och planerat underhåll för 136 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 hösten 2020 och visar på ett underhållsbehov på 7 369 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 737 tkr (199 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett 330 tkr. När föreningen under 2020 övergick till regelverket K3 innebär det att underhållsplanen inte skulle innehålla underhåll som nu anses som komponenter och kan skrivas av med föremålets livslängd. Det betyder att framtida fönsterbyte och fjärrvärme inte ska vara med i underhållsplanen. Fönsterna och fjärrvärmerna ingår i underhållsplanen som skapades hösten 2020. Det är något som påverkat 2021 års budget gällande avsättning till underhållsfonden. Föreningen är medvetna om felet och har tagit det i beaktande till budget 2022. Det har ingen större påverkan på föreningen ekonomiskt under 2021 eller framöver.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll:

Beskrivning	År	
Fasadmålning	2009	
Utemiljö	2012	
Tvättstuga	2011	
Elinstallationer - Fiber och Kabel-TV	2012	
Målning balkonger	2015	
Belysning	2015	
Byte av dörrar	2017	
Installationer	2018	
Garage och p-platser	2018	
Takbyte	2020	Taket slutbesiktades 2020-09-30

Planerat underhåll

	År
Fasadmålning	2026
Fönsterbyte	2030
Fjärrvärme	2030

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	
Gemensamma utrymmen	45 944	Underhåll brädor uteplats
Huskropp utvändigt	80 638	Målning fasader
Övrigt	9 482 _y	

Styrelsen

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Arvidsson	Ordförande	2022
Åsa Ström	Sekreterare	2021
Jörgen Malmström	Vice ordförande	2022
Sven-Erik Abelsson	Ledamot	2021
Katja Lincesso Öström	Ledamot Riksbyggen	
Cecilia Forendal	Ledamot Riksbyggen	Ersattes av Katja 2020-10-27

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agnetha Grehn	Suppleant	2021
Johnny Gustafsson	Suppleant	2021
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2021

Övriga revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Caroline Lundberg	Förtroendevald revisor	2021
Stina Linnarsson	Revisorssuppleant	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt-Olof Post	2021
Göran Ström	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 år påbörjades projekt att byta föreningens yttertak. Under året har det nya taket färdigställt. Slutbesiktning var 2020-09-30, utan anmärkningar. Slutpris 9 023 938 kr. Ett nytt tak räknas som en ny komponent och en livslängd på 40 år med start från 2020-09-30.

Föreningen genomförde under året obligatorisk ventilationskontroll (OVK) denna blev inte godkänd utan arbetet med OVK-åtgärder fortsätter under 2021.

Föreningen har under året bestämt att förnya sitt avtal med Riksbyggen. Ett nytt avtal med Riksbyggen gäller från och med januari 2021. Det nya avtalet har en ökad kostnad med 16 000 kr per år.

Under året har förening utfört mindre underhållsmåleri än planerat, vilket medför en minskad kostnad för underhåll är budgeterat för 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från 2021-01-01

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 602 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

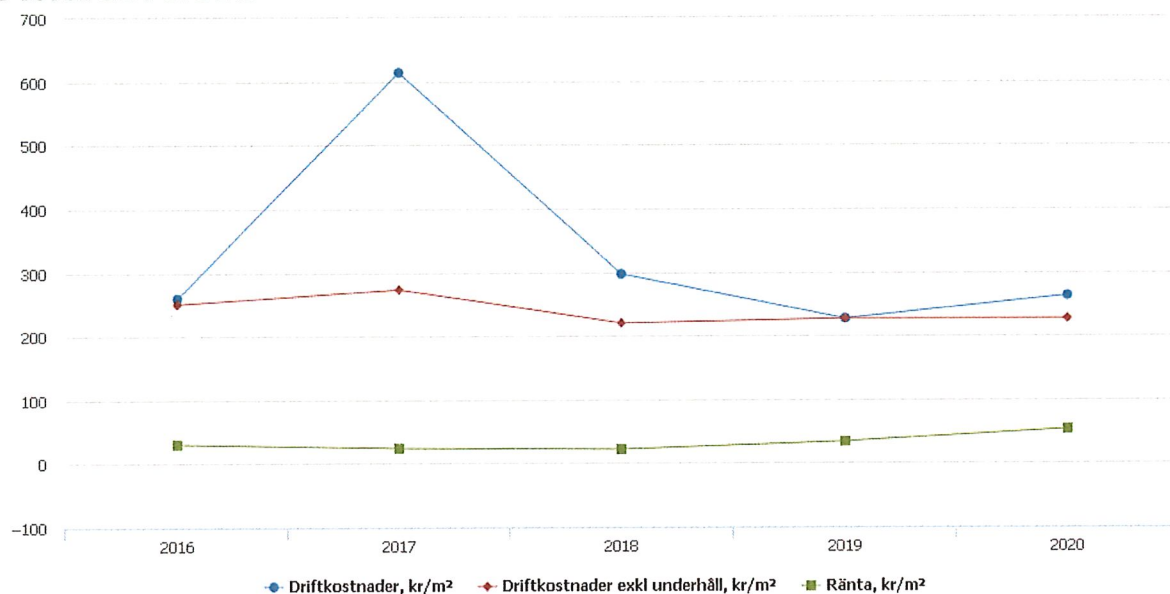
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 46 bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 35 116 kWh fastighetsel och 481,460 MWh fjärrvärme. Det är en minskning sedan föregående år med 1 725 kWh el och en ökning med 0,469 MWh fjärrvärme.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras. Vid eventuella lån som villkorsändras klassificeras dessa i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 336% till 226%. Framöver kommer föreningens likviditet specificeras 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 villkorsändras. ✓

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 696	2 696	2 627	2 588	2 565
Årets resultat	709	919	453	-509	761
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	673	799	405	-556	764
Avsättning till underhållsfond kr/m²	89	116	148	148	135
Balansomslutning	17 999	19 464	9 195	9 221	10 192
Soliditet %	29	23	39	34	36
Likviditet %	226	336	280	216	253
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	602	602	686	675	670
Driftkostnader, kr/m²	263	227	297	614	259
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	227	227	220	273	250
Ränta, kr/m²	53	34	22	24	30
Underhållsfond, kr/m²	787	735	619	548	659
Lån, kr/m²	3 217	3 377	1 338	1 444	1 551

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	699 971	0	0	2 721 887	183 824	918 845
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					918 845	-918 845
Reservering underhållsfond				330 000	-330 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-136 065	136 065	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						709 407
Vid årets slut	699 971	0	0	2 915 822	908 734	709 407

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 102 669
Årets resultat	709 407
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-330 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	136 065
Summa	1 618 141

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 618 141**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 695 834	2 695 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 201	11 865
Summa rörelseintäkter		2 706 035	2 707 698
Rörelsekostnader			
Underhåll	Not 4	-136 065	0
Reparationer	Not 5	-121 317	-85 849
Driftskostnader	Not 6	-717 967	-753 713
Övriga externa kostnader	Not 7	-494 748	-490 697
Personalkostnader	Not 8	-38 682	-37 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-294 073	-310 396
Summa rörelsekostnader		-1 802 852	-1 678 438
Rörelseresultat		903 183	1 029 260
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	2 949	17 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-196 724	-127 646
Summa finansiella poster		-193 775	-110 415
Resultat efter finansiella poster		709 407	918 845
Årets resultat		709 407	918 845
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-330 000	-430 000
Ianspråktagande av underhållsfonden		136 065	0
Resultat efter fondförändring		515 472	488 845

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	14 574 567	5 844 702
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	3 300 000
Summa materiella anläggningstillgångar		14 574 567	9 144 702
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	164 000	164 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		164 000	164 000
Summa anläggningstillgångar		14 738 567	9 308 702
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 16	33 561	30 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	158 719	157 907
Summa kortfristiga fordringar		192 280	188 519
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 067 770	9 966 285
Summa kassa och bank		3 067 770	9 966 285
Summa omsättningstillgångar		3 260 050	10 154 804
Summa tillgångar		17 998 617	19 463 507

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	699 971	699 971	
Fond för yttre underhåll	2 915 822	2 721 887	
Summa bundet eget kapital	3 615 793	3 421 858	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	908 734	183 824	
Årets resultat	709 407	918 845	
Summa fritt eget kapital	1 618 141	1 102 669	
Summa eget kapital	5 233 934	4 524 527	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 320 245	11 915 245
Summa långfristiga skulder		11 320 245	11 915 245
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	595 000	595 000
Leverantörsskulder	Not 20	252 847	1 856 615
Skatteskulder	Not 21	5 708	3 316
Övriga skulder	Not 22	267 584	284 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	323 299	284 159
Summa kortfristiga skulder		1 444 437	3 023 734
Summa eget kapital och skulder		17 998 617	19 463 507

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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


Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Ursprunglig byggnad		
Stomme och grund	Komponent	80
Värme	Komponent	50
Sanitet VVS	Komponent	50
El	Komponent	30
Inre ytskikt och vitvaror	Komponent	15
Fasad	Komponent	50
Fönster	Komponent	Helt avskriven
Köksinredning	Komponent	30
Yttre tak	Komponent	Helt avskriven
Ventilation	Komponent	25
Transport	Komponent	25
Styr och övervakning	Komponent	15
Tillkommande komponenter		
Installation, kabel-TV	Komponent	Helt avskriven
Inteckningskostnad	Komponent	10
Ränta kreditivkostnad	Komponent	10
Lösen pantcentral	Komponent	25
Fasadrenovering	Komponent	15
Nytt tak	Komponent	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 224 908	2 224 908
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-42 578	-42 578
Hyror, garage	139 500	138 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 500	-750
Bränsleavgifter, bostäder	375 504	375 504
Summa nettoomsättning	2 695 834	2 695 834

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga ersättningar	8 721	11 746
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	1 479	120
Summa övriga rörelseintäkter	10 201	11 865

Not 4 Underhåll

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Målning fasad	80 638	0
Underhåll gemensamma utrymmen, skiljevägg vid uteplats	45 944	0
Övrig underhåll	9 482	0
Summa underhåll	136 065	0

Not 5 Reparationer

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Tvättutrustning	-1 059	-27 982
VA/Sanitet	-23 439	-9 635
Värme	0	-5 893
Ventilation	-8 871	0
El	-6 918	-3 353
Låssystem	-16 153	-12 668
Övrigt	-448	0
Huskropp	0	-707
Tak	-17 536	-244
Rep Huskropp köpta tjänster fönster	-13 452	-6 160
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	-518	-6 942
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	-22 911	-6 778
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	-1 038	0
Rep Garage köpta tjänster	-518	-3 145
Övriga Reparationer	-8 456	-2 344
Summa reparationer	-121 317	-85 849

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 104	-69 712
Försäkringspremier	-41 128	-39 478
Kabel- och digital-TV	-25 269	-25 276
Återbäring från Riksbyggen	0	5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-273	0
Obligatoriska besiktningar	-20 017	-54 831
Övriga utgifter, köpta tjänster	-18 912	-6 412
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel	-14 159	-8 299
Vatten	-107 488	-101 712
Fastighetsel	-54 076	-55 999
Uppvärmning	-329 354	-359 593
Sophantering och återvinning	-33 707	-37 601
Förvaltningsarvode drift	-1 481	0
Summa driftskostnader	-717 967	-753 713

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-450 265	-445 060
Arvode, yrkesrevisorer	-13 260	-12 925
Övriga förvaltningskostnader	-14 575	-14 679
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 807	-10 445
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2
Medlems- och föreningsavgifter	-2 745	-2 745
Konsultarvoden	-3 531	0
Bankkostnader	-2 340	-4 840
Summa övriga externa kostnader	-494 748	-490 697

Not 8 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-12 980	-12 980
Sammanträdesarvoden	-12 950	-14 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-3 500
Övriga personalkostnader	-1 200	-600
Sociala kostnader	-7 052	-6 003
Summa personalkostnader	-38 682	-37 783

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-294 073	-310 396
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-294 073	-310 396

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	2 949	1 487
Ränteintäkter från riksbyggens andelsutdelning	0	15 744
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 949	17 231

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-196 724	-127 637
Övriga räntekostnader	0	-10
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-196 724	-127 646

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 711 275	13 372 597
Mark	124 620	124 620
Standardförbättringar*	454 973	3 845 630
	17 290 868	17 342 847
Årets utrangeringar		
Gammalt tak	-668 630	
Årets anskaffningar		
Omklassificering till inventarier		-51 979
Byggnader, nytt tak	9 023 938	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 646 176	17 290 868

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 991 193	-11 187 749
Standardförbättringar	-454 973	
	- 11 446 166	-11 187 749
Omklassificering till inventarier, ackumulerade inventarier		51 979
Utrangering tak (gammalt tak)	668 630	
	668 630	
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning, byggnader	-218 874	-310 396
Årets avskrivningar, tak (slutbesiktning 2020-09-30)	-75 199	0
	-294 073	-310 396
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 071 609	-11 445 166
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 574 567	5 844 702

Varav		
Byggnader	14 449 947	5 702 082
Mark	124 620	124 620
	<hr/>	<hr/>
Totalt taxeringsvärde	26 837 000	26 837 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 658 000</i>	<i>20 658 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 179 000</i>	<i>6 179 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	51 979	0
Omklassificering från byggnad, installationer, Kabel-TV	0	51 979
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 979	51 979

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	-51 979	0
Omklassificering från byggnad, installationer, Kabel-TV	0	-51 979
	<hr/>	<hr/>
	-51 979	-51 979

Årets avskrivningar

Installationer, Kabel- TV	0	0
---------------------------	---	---

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<hr/>	<hr/>
	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<hr/>	<hr/>
	0	0

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Pågående om- och tillbyggnad	3 300 000	0
Årets förändring		
Pågående om- och tillbyggnad, takprojekt	5 723 938	3 300 000
Omklassificering takprojekt, se not 12	-9 023 938	
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	3 300 000

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
328 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	164 000	164 000
Summa andra långfristiga fordringar	164 000	164 000

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	30 612	30 612
Återbäring Länsförsäkringar, utbetalas 2021	2 949	0
Summa övriga fordringar	33 561	30 612

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 954	41 128
Förutbetalt förvaltningsarvode	112 566	112 566
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 199	4 213
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 719	157 907

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	3 067 770	9 966 285
Summa kassa och bank	3 067 770	9 966 285

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	11 915 245	12 510 245
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-595 000	-595 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 320 245	11 915 245

Tabellen nedan anges i hela kronor. *kr*

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,52%	2024-01-25	842 200	0	175 000	667 200
STADSHYPOTEK	1,67%	2024-09-01	7 950 000	0	200 000	7 750 000
SWEDBANK	1,35%	2025-02-25	2 108 045	0	20 000	2 088 045
SWEDBANK	1,48%	2025-03-25	1 610 000	0	200 000	1 410 000
Summa			12 510 245,00	0	595 000,00	11 915 245

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 595 000 kr varför den delen av skulden ska betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 380 000 kr till betalning mellan 2 till 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 8 940 245 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	252 078	1 856 615
Ej reskontraförda leverantörsskulder	769	0
Summa leverantörsskulder	252 847	1 856 615

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	5 708	3 316
Summa skatteskulder	5 708	3 316

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	255 298	270 571
Skuld sociala avgifter och skatter	12 286	14 073
Summa övriga skulder	267 584	284 644

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	1 125	0
Upplupna sociala avgifter	384	0
Upplupna räntekostnader	15 318	17 084
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 344
Upplupna elkostnader	5 556	5 563
Upplupna värmekostnader	42 037	44 945
Upplupna kostnader för renhållning	1 943	0
Upplupna revisionsarvoden	3 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 980
Beräknat förvaltningsarvode	8 936	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 001	205 243
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 299	284 159

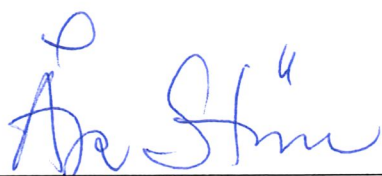
Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	13 588 000	13 588 000

Styrelsens underskrifter


Falköping 210322
Ort och datum


Kent Arvidsson

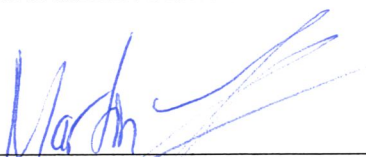

Jörgen Malmström

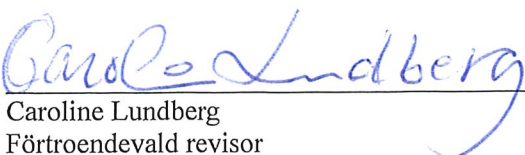

Åsa Ström


Sven-Erik Abelsson


Katja Lincesso Öström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-06


RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor


Caroline Lundberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus 8 Org.nr 767800-1392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus 8 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus 8 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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


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

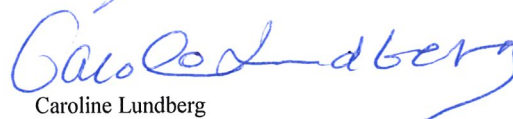
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Falköping den 6 april 2021

Revisorscentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor


Caroline Lundberg
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I

förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Falköpingshus 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Falköpingshus 8 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

