

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Falköpingshus 5
Org nr: 767800-0808



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Medlemsvinst

RBF Falköpingshus 5 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 27 100 kronor i återbäring samt 47 560 kronor i utdelning.

Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2023-11-07

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlem, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
 - Inga
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-22.

Föreningen har sitt säte i Falköpings kommun.

Årets resultat, efter fondförändring är lägre än föregående år.

Föreningen har under året haft högre driftskostnader än föregående år. Det är framförallt kostnaden för el och fjärrvärme som har ökat jämfört med föregående år. Föreningens räntekostnader har även dessa ökat jämfört med föregående år på grund av villkorsändring av lån till betydligt högre ränta än tidigare.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har minskat med 295 tkr. Det är föreningens driftskostnader samt räntekostnader som är högre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning, efter fondförändring.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 66% till 53%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 345% till 324%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 211 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Äpplet 9, Päronet 8 och 9, Klarbäret 1 samt Oxen 2 i Falköpings Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 251 lägenheter samt 10 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1957-60. Fastigheternas adress är Dalagatan 2-4, Karlebygatan 2-5 samt Slötagatan 2-5 i Falköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	44 st
2 rok	123 st
3 rok	71 st
4 rok	13 st

Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	10 st
Garage	99 st
P-Platser (varav två med laddstolpe för elbil)	124 st

Total tomtarea	35 373 m ²
Total bostadsarea	15 019 m ²
Total lokalaria	689 m ²
Årets taxeringsvärde	109 878 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	109 878 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El	Bixia AB
Fjärrvärme	Falbygdens Energi AB
Digitala tjänster	TeliaSonera Sverige AB

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 481 tkr och planerat underhåll för 374 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 28 884 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 888 tkr (184 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 100 tkr (70 kr/m²). Styrelsens bedömning är att avsättningen jämte den behållning som fonden har, kommer att täcka framtida underhållsåtgärder då flertalet åtgärder i stället bedöms kunna aktiveras och skrivas av på. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte, kök, avlopp och badrum	2001-2002
Byte av lägenhetsdörr	2010
Takrenovering	2012-2013
Fönsterbyte	2018-2019
Ny Sophantering	2018-2019
Huskropp utvändigt (Tak)	2020-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte avfuktare tvättstuga	51 953
Takarbeten	299 856
Övrigt	22 230

Planerat underhåll

	År
Ventilationsåtgärder	2023/2024
Undercentral för fjärrvärme	2023/2024
Balkonger	2023/2024
Fasader	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kaj Nilsson	Ordförande	2024
Håkan Ström	Sekreterare	2023
Fredrik Säf	Vice ordförande	2023
Daniel Ljus	Ledamot	2024
Magdalena Christiansson	Ledamot	2023
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Bergström	Suppleant	2023
Suhra Ferhatovic	Suppleant	2023
Jessica Weiner	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Fyr	2023
Martin Edström	2023
Rosi Tholin	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ingen godkänd OVK samt inte godkända radonvärden. Vid årsstämmen 2020-11-09 beslutades att installera centrala fix-aggregat för att komma tillrätta med problemen med OVK och radon. Projektet är fortfarande i utredningsstadiet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 286 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 288 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-07-01.

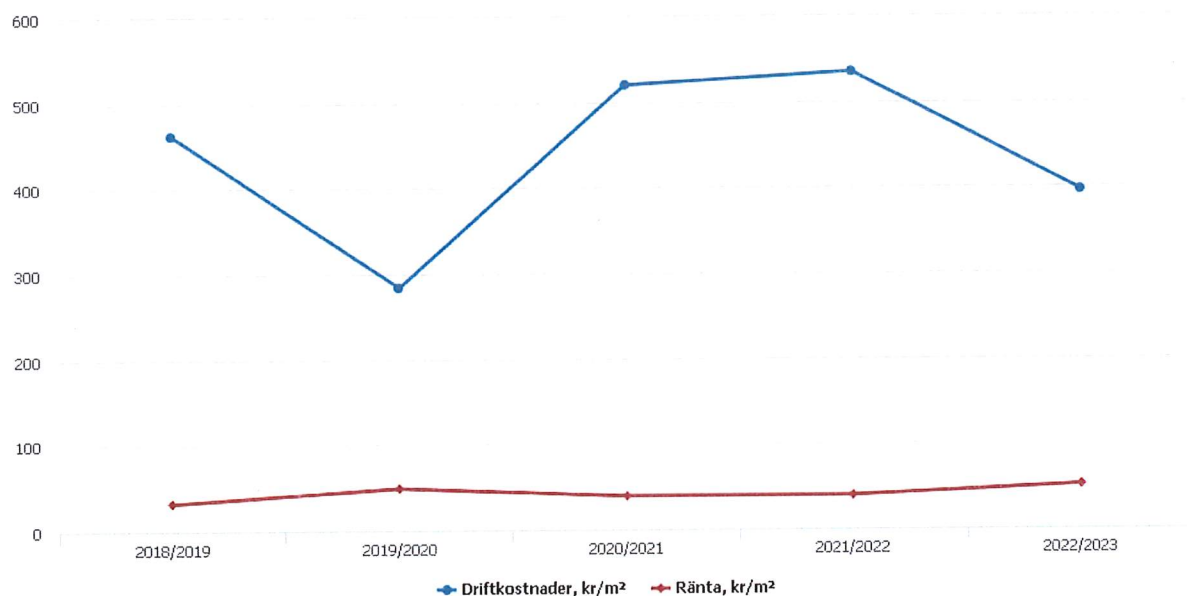
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	12 603	12 144	11 241	11 134	10 641
Resultat efter finansiella poster	1 933	-537	-1 060	387	-403
Årets resultat	1 933	-537	-1 060	387	-403
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	70	70	70	83	83
Balansomslutning	53 830	53 577	56 282	57 337	61 365
Soliditet %	17	13	14	15	14
Likviditet % exkl omförhandling lån	324	345	235	294	204
Likviditet % inkl omförhandling lån	53	66	93	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	646	615	559	553	517
Bränsletillägg, kr/m ²	135	135	135	135	135
Driftkostnader, kr/m ² (inkl rep och uh)	396	535	520	284	462
Ränta, kr/m ²	51	39	39	49	32
Underhållsfond, kr/m ²	282	172	297	408	406
Lån, kr/m ²	2 670	2 744	2 817	2 889	2 959



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	720 000	5 000	3 708 443	3 223 705	-536 702
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-536 702	536 702
Reservering underhållsfond			1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-374 039	374 039	
Årets resultat					1 933 216
Vid årets slut	720 000	5 000	4 434 404	1 961 042	1 933 216

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 687 003
Årets resultat	1 933 216
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	374 039
Summa	3 894 258

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 894 258
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 603 129	12 144 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	302 096	86 264
Summa rörelseintäkter		12 905 225	12 230 549
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-480 798	-412 374
Underhållskostnader	Not 5	-374 039	-3 054 885
Driftskostnader	Not 6	-5 370 276	-4 937 912
Övriga externa kostnader	Not 7	-2 592 097	-2 502 970
Personalkostnader	Not 8	-279 872	-234 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-1 277 803	-1 277 803
Summa rörelsekostnader		-10 374 885	-12 420 918
Rörelseresultat		2 530 340	-190 369
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	58 363	238 985
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	146 233	25 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-801 721	-610 453
Summa finansiella poster		-597 125	-346 333
Resultat efter finansiella poster		1 933 215	-536 702
Årets resultat		1 933 215	-536 702
Avsättning till underhållsfond		-1 100 000	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		374 039	3 054 885
Årets resultat efter fondförändring		1 207 254	1 418 183

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	38 347 183	39 609 737
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	44 479	59 729
Summa materiella anläggningstillgångar		38 391 662	39 669 466
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	2 378 000	2 378 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 378 000	2 378 000
Summa anläggningstillgångar		40 769 662	42 047 466
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 16	197 493	182 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	919 003	819 138
Summa kortfristiga fordringar		1 116 496	1 001 968
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	11 943 780	10 527 949
Summa kassa och bank		11 943 780	10 527 949
Summa omsättningstillgångar		13 060 276	11 529 917
Summa tillgångar		53 829 938	53 577 383

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		720 000	720 000
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		4 434 403	3 708 443
Summa bundet eget kapital		5 159 403	4 433 443
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 961 042	3 223 705
Årets resultat		1 933 216	-536 702
Summa fritt eget kapital		3 894 258	2 687 003
Summa eget kapital		9 053 661	7 120 446
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	20 364 306	28 866 797
Summa långfristiga skulder		20 364 306	28 866 797
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	21 575 324	14 242 996
Leverantörsskulder	Not 20	1 163 709	1 288 497
Skatteskulder	Not 21	68 999	47 903
Övriga skulder	Not 22	288 988	502 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 314 951	1 507 987
Summa kortfristiga skulder		24 411 971	17 590 140
Summa eget kapital och skulder		53 829 938	53 577 383

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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. 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 20,6 procent.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	100
Dörrar	Linjär	60
Värme	Linjär	40
Sanitet VVS	Linjär	60
El	Linjär	35
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	35
Fönster	Linjär	60
Köksinredning	Linjär	35
Yttertak	Linjär	60
Ventilation	Linjär	25
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Dörrar	Linjär	10
Omläggning Tak	Linjär	40
Stammar	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Soprum	Linjär	20
Energiåtgärder	Linjär	20
Fjärrvärme	Linjär	20
Kabel-TV	Linjär	10
Gårdsmiljö	Linjär	10
Laddstolpar för elbil	Linjär	5

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, uträngas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 696 516	9 230 484
Hyrer, lokaler	121 752	116 652
Hyrer, garage	228 684	228 684
Hyrer, p-platser	116 002	118 864
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-414
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 245	-25 917
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 549	-13 770
Rabatter	-5 400	-2 040
Bränsleavgifter, bostäder	2 024 059	2 022 737
Elavgifter	445 310	469 005
Summa nettoomsättning	12 603 129	12 144 285

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	26 888	39 665
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-66	60
Erhållna statliga bidrag	239 151	0
Övriga rörelseintäkter	36 123	46 539
Summa övriga rörelseintäkter	302 096	86 264

Not 4 Reparationskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rep bostäder	- 4 450	- 7 114
Tvättstugeutrustning	-124 158	-85 446
VA/Sanitet	-41 694	-35 972
Värme	-6 630	-31 153
Ventilation	-8 174	0
El	-23 184	-9 860
Låssystem	-26 983	-24 912
Installationer	-7 908	-8 955
Huskropp	-29 717	-41 477
Tak	-1 598	-9 749
Fasader	-5 508	-1 358
Fönster	0	-5 319
Balkonger	-5 911	0
Dörrar & Portar	-23 103	-21 682
Markytor	-29 259	-22 675
Hårdgjorda ytor	0	-14 161
Planteringar	-27 219	-45 923
Garage & P-platser	-86 794	-5 435
Övriga reparationer	-28 508	-34 408
Vattenskador	0	-6 775
Summa reparationskostnader	-480 798	-412 374

Not 5 Underhållskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2023-06-30
El	0	-48 750
Tak	-299 856	-2 704 256
Ventilation	-51 953	0
Planteringar	0	-46 980
Övrigt	-22 230	-254 899
Summa underhållskostnader	-374 039	-3 054 885

Not 6 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2023-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-342 780	-342 780
Försäkringspremier	-149 073	-130 733
Kabel- och digital-TV	-705 597	-705 713
Återbäring från Riksbyggen	27 100	35 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 288	0
Obligatoriska besiktningar	0	-85 850
Bevakningskostnader	-29 457	-115 225
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 331	-1 013
Förbrukningsinventarier	-12 117	-12 142
Vatten	-615 865	-563 492
Fastighetsel	-1 038 479	-721 690
Uppvärmning	-2 077 339	-1 884 390
Sophantering och återvinning	-422 050	-410 584
Summa driftskostnader	-5 370 276	-4 937 912

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode	-2 460 303	-2 402 630
Arvode, yrkesrevisorer	-26 631	-20 845
Övriga förvaltningskostnader	-36 439	-6 326
Kreditupplysningar	-367	-398
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 248	-36 962
Kontorsmateriel	-11 375	-18 313
Telefon	-2 038	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-199	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-15 311	-15 311
Konsultarvoden	-2 850	0
Bankkostnader	-5 335	-2 125
Summa övriga externa kostnader	-2 592 097	-2 502 970

Not 8 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-121 072	-121 072
Sammanträdesarvoden	-72 720	-69 738
Övriga ersättningar	-13 277	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 864	-3 864
Övriga personalkostnader	-14 800	0
Sociala kostnader	-54 139	-40 300
Summa personalkostnader	-279 872	-234 974

**Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-86 653	-86 653
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 175 900	-1 175 900
Avskrivning Installationer	-15 250	-15 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 277 803	-1 277 803

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	10 803	10 697
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	47 560	228 288
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	58 363	238 985

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	13 408	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	43 223	25 008
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	87 793	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	217	127
Övriga ränteintäkter	1 593	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	146 233	25 135

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-801 721	-610 453
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-801 721	-610 453

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 085 045	7 085 045
Mark	1 850 000	1 850 000
Standardförbättringar	53 450 705	53 450 705
	62 385 750	62 385 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 385 750	62 385 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 671 674	-4 585 020
Standardförbättringar	-18 104 339	-16 928 439
	-22 776 013	-21 513 459
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-86 653	-86 653
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 175 900	-1 175 900
	-1 262 553	-1 262 553
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 038 566	-22 776 012
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 347 184	39 609 737
Varav		
Byggnader	2 326 719	2 413 372
Mark	1 850 000	1 850 000
Standardförbättringar	34 170 465	35 346 365
Taxeringsvärden		
Bostäder	108 000 000	108 000 000
Lokaler	1 878 000	1 878 000
Totalt taxeringsvärde	109 878 000	109 878 000
<i>varav byggnader</i>	<i>81 074 000</i>	<i>81 074 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 804 000</i>	<i>28 804 000</i>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Installationer (2 st laddstolpar för elbil)	76 250	76 250
	76 250	76 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 250	76 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-16 521	-1 271
	-16 521	-1 271
Årets avskrivningar		
Installationer	-15 250	-15 250
	-15 250	-15 250
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-31 771	-16 521
	-31 771	-16 521
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 771	-16 521
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 479	59 729
Varav		
Installationer	44 479	59 729

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
4 756 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	2 378 000	2 378 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 378 000	2 378 000

Not 16 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	184 423	182 830
Momsfordringar	13 070	0
Summa övriga fordringar	197 493	182 830

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	89 275	14 156
Förutbetalda försäkringspremier	79 192	69 881
Förutbetalda driftkostnader	6 799	6 383
Förutbetalt förvaltningsarvode	626 151	603 444
Förutbetald kabel-tv-avgift	117 586	117 618
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 656
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	919 003	819 138

Not 18 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	8 654 787	8 597 408
Transaktionskonto	3 288 993	1 930 541
Summa kassa och bank	11 943 780	10 527 949

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	41 939 630	43 109 793
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 377 615	-13 072 912
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 197 709	-1 170 084
Långfristig skuld vid årets slut	20 364 306	28 866 797

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-09-01	8 216 875,00	0,00	227 500,00	7 989 375,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2023-12-01	5 846 244,00	0,00	100 000,00	5 746 244,00
SBAB	1,08%	2024-05-10	6 806 254,00	0,00	164 258,00	6 641 996,00
SBAB	1,13%	2025-05-09	1 512 500,00	0,00	50 000,00	1 462 500,00
SBAB	1,13%	2025-05-09	2 025 000,00	0,00	50 000,00	1 975 000,00
SBAB	1,13%	2025-05-09	3 259 377,00	0,00	180 000,00	3 079 377,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2026-09-01	8 216 875,00	0,00	227 500,00	7 989 375,00
SBAB	4,03%	2027-09-10	7 226 668,00	0,00	170 905,00	7 055 763,00
Summa			43 109 793,00	0,00	1 170 163,00	41 939 630,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 197 709 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 790 836 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 35 951 085 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 20 377 615 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	1 158 596	1 288 497
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 113	0
Summa leverantörsskulder	1 163 709	1 288 497

Not 21 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder (tax 21/22)	21 096	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	342 780	342 780
Debiterad preliminärskatt	-294 877	-294 877
Summa skatteskulder	68 999	47 903

Not 22 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	176 889	372 868
Skuld för moms	0	28 814
Skuld sociala avgifter och skatter	108 014	97 189
Övriga skulder	4 085	3 886
Summa övriga skulder	288 988	502 757

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	23 050	4 756
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 381	273 443
Upplupna elkostnader	68 489	67 793
Upplupna värmekostnader	83 108	80 395
Upplupna kostnader för renhållning	0	16 300
Upplupna kostnader för administration	7 667	47 468
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 768	1 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 114 488	1 010 782
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 314 951	1 507 987

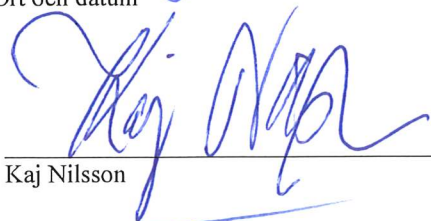
Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	46 807 000	46 807 000

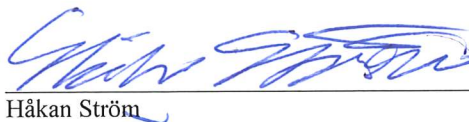
Styrelsens underskrifter

Falköping 2023-09-13

Ort och datum



Kaj Nilsson



Håkan Ström



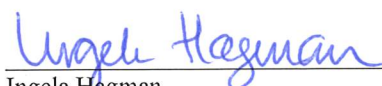
Fredrik Säf



Daniel Ljus



Magdalena Christiansson

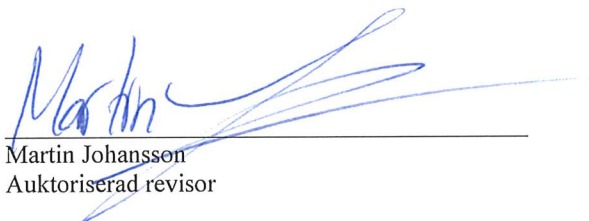


Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats

19/9 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 5
Org.nr 767800-0808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 5 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 5 för 2022-07-01 – 2023-06-30 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

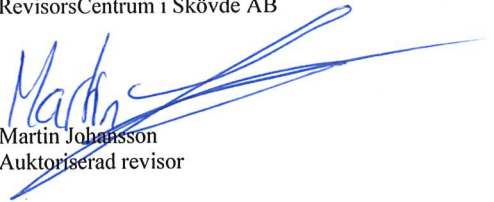
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 19 september 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Falköpingshus 5 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

