
Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

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 överlätas 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
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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 högre än föregående år.

Föreningen har under året haft högre intäkter från sina årsavgifter då föreningen höjt avgiften med 10%. Föreningens kostnader avseende el har, jämfört med föregående, år minskat.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 247 tkr. Det är föreningens intäkter som är högre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 53% till 86%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 324% till 388%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 692 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. *y*

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 37 140 m²

Total bostadsarea 15 019 m²

Total lokalarea 689 m²

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	Vattenfall 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 557 tkr och planerat underhåll för 181 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 22 230 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 223 tkr (141 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. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Behållningen i underhållsfonden 2024-06-30 är 5 354 tkr.

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
Takrenovering	2021-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (avfuktare tvättstuga)	55 435
Huskropp utvändigt (Snörasskydd)	39 076
Garage och p-platser (borttagning vinkeljärn)	76 678
Övrigt (uh-arvode)	9 526

Planerat underhåll

	År
Fasader	2025
Ventilationsåtgärder	2024/2025
Undercentral	2024/2025
Balkonger	2026/2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ström	Ordförande	2025
Fredrik Säf	Sekreterare	2025
Magdalena Christiansson	Ledamot	2025
Pehr-Håkan Johnson	Ledamot	2024
Suhra Ferhatovic	Ledamot	2024
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Sjöling	Suppleant	2024
Stojanka Jovanovic	Suppleant	2024
Jessica Weiner	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Kjellner	2024
Britt Fyr	2024
Rosi Tholin	2024

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 årsstämman 2020-11-09 beslutades att installera centrala ftx-aggregat för att komma tillrätta med problemen med OVK och radon. Föreningen har anstånd från MÖS till 2028 att åtgärda sina radonvärden. Projektet utreds fortfarande för att komma fram till en hållbar lösning. Föreningen har under året även köpt en bit mark, 938 m², av Falköpings kommun.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 288 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 286 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-07-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 710 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

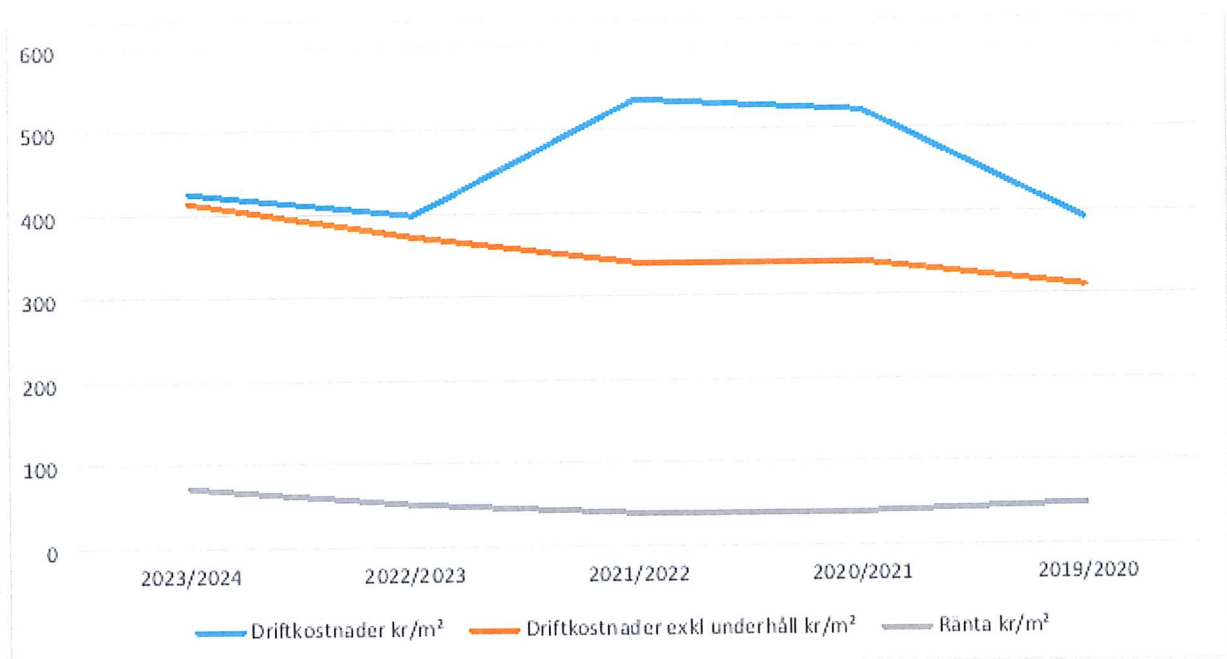
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *yy*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	14 008	12 603	12 144	11 241	11 134
Resultat efter finansiella poster*	2 475	1 933	-537	-1 060	387
Årets resultat	2 475	1 933	-537	-1 060	387
Balansomslutning	55 040	53 813	53 573	56 270	57 334
Årets kassaflöde	2 344	1 416	-1 521	231	-2 330
Soliditet %*	21	17	13	14	15
Likviditet % exkl omförhandling lån	388	324	345	235	294
Likviditet % inkl omförhandling lån	86	53	66	93	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	96	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	899	810	780	720	717
Driftkostnader kr/kvm	425	396	535	520	391
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	414	372	341	339	310
Energikostnad kr/kvm*	262	238	202	196	190
Underhållsfond kr/kvm	341	282	236	297	408
Reservering till underhållsfond kr/kvm	70	70	70	70	83
Sparande kr/kvm*	247	228	242	194	186
Ränta kr/kvm	72	51	39	39	49
Skuldsättning kr/kvm*	2 594	2 670	2 744	2 817	2 889
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 713	2 792	2 870	2 947	3 021
Räntekänslighet %*	3,0	3,4	3,7	4,1	4,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. *y*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	720 000	5 000	4 434 403	1 961 042	1 933 216
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 933 216	-1 933 216
Reservering underhållsfond			1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-180 716	180 716	
Årets resultat					2 475 382
Vid årets slut	720 000	5 000	5 353 687	2 974 974	2 475 382

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 894 258
Årets resultat	2 475 382
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	180 716
Summa	5 450 355

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 5 450 355

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 007 679	12 603 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	237 806	302 096
Summa rörelseintäkter		14 245 485	12 905 225
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-556 600	-480 798
Underhållskostnader	Not 5	-180 715	-374 039
Driftskostnader	Not 6	-5 943 169	-5 370 276
Övriga externa kostnader	Not 7	-2 735 804	-2 592 097
Personalkostnader	Not 8	-259 683	-279 872
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-1 277 803	-1 277 803
Summa rörelsekostnader		-10 953 775	-10 374 885
Rörelseresultat		3 291 709	2 530 340
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	11 700	58 363
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	296 116	146 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-1 124 144	-801 721
Summa finansiella poster		-816 328	-597 125
Resultat efter finansiella poster		2 475 382	1 933 215
Årets resultat		2 475 382	1 933 215
Avsättning till underhållsfond		-1 100 000	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		180 716	374 039
Årets resultat efter fondförändring		1 556 098	1 207 254

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	37 146 100	38 347 183
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	29 229	44 479
Summa materiella anläggningstillgångar		37 175 329	38 391 662
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	2 378 000	2 378 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 378 000	2 378 000
Summa anläggningstillgångar		39 553 329	40 769 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 16	166 765	197 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 033 217	919 003
Summa kortfristiga fordringar		1 199 982	1 116 496
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	14 287 615	11 943 780
Summa kassa och bank		14 287 615	11 943 780
Summa omsättningstillgångar		15 487 597	13 060 276
Summa tillgångar		55 040 926	53 829 938

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	720 000	720 000	
Reservfond	5 000	5 000	
Fond för yttre underhåll	5 353 688	4 434 403	
Summa bundet eget kapital	6 078 688	5 159 403	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 974 974	1 961 042	
Årets resultat	2 475 382	1 933 216	
Summa fritt eget kapital	5 450 355	3 894 258	
Summa eget kapital	11 529 043	9 053 661	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	26 022 983	20 364 306
Summa långfristiga skulder		26 022 983	20 364 306
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	14 718 855	21 575 324
Leverantörsskulder	Not 20	1 150 873	1 163 709
Skatteskulder	Not 21	18 245	68 999
Övriga skulder	Not 22	211 532	288 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 389 395	1 314 951
Summa kortfristiga skulder		17 488 900	24 411 971
Summa eget kapital och skulder		55 040 926	53 829 938

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 291 709	2 530 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 277 803	1 277 803
Utdelningar	11 700	10 803
	4 581 213	3 818 947
Erhållen ränta	232 359	118 674
Erlagd ränta	-1 090 906	-783 427
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-19 726	-26 140
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-99 840	-542 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 306 096	2 585 994
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Ivestering i byggnader o mark	-61 470	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 470	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 197 792	-1 170 163
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 197 792	-1 170 163
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 343 836	1 415 831
Likvida medel vid årets början	11 943 780	10 527 949
Likvida medel vid årets slut	14 287 615	11 943 780 <i>y</i>

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. 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. 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, utträddas 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. *b*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 666 284	9 696 516
Hyror, lokaler	194 545	121 752
Hyror, garage	228 626	228 684
Hyror, p-platser	115 027	116 002
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-26 688	-19 245
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 696	-4 549
Rabatter	-5 400	-5 400
Bränsleavgifter, bostäder	2 024 664	2 024 059
Elavgifter	815 317	445 310
Summa nettoomsättning	14 007 679	12 603 129

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	59 189	26 888
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	-66
Erhållna statliga bidrag	0	239 151
Övriga rörelseintäkter	7 018	36 123
Försäkringsersättningar	171 587	0
Summa övriga rörelseintäkter	237 806	302 096

Not 4 Reparationskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rep bostäder	0	- 4 450
Tvättstugeutrustning	-107 426	-124 158
VA/Sanitet	-18 493	-41 694
Värme	-30 636	-6 630
Ventilation	-25 638	-8 174
El	-7 522	-23 184
Låssystem	-14 812	-26 983
Installationer	-14 455	-7 908
Huskropp	-3 274	-29 717
Tak	0	-1 598
Fasader	0	-5 508
Fönster	-7 549	0
Balkonger	-2 929	-5 911
Dörrar & Portar	- 5 757	-23 103
Markytor	0	-29 259
Planteringar	-22 032	-27 219
Garage & P-platser	-3 495	-86 794
Övriga reparationer	-29 382	-28 508
Försäkringsskador	-263 200	0
Summa reparationskostnader	-556 600	-480 798

Not 5 Underhållskostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Tvättstugeutrustning	-55 435	0
El	0	0
Tak	-39 076	-299 856
Ventilation	0	-51 953
Planteringar	0	0
Garage	-76 679	0
Övrigt	-9 526	-22 230
Summa underhållskostnader	-180 716	-374 039

Not 6 Driftskostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-342 780	-342 780
Försäkringspremier	-178 188	-149 073
Kabel- och digital-TV	-705 516	-705 597
Pcb/Radonsanering	-4 669	0
Återbäring från Riksbyggen	2 900	27 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 288
Obligatoriska besiktningar	-22 175	0
Bevakningskostnader	-68 665	-29 457
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 580	-2 331
Förbrukningsinventarier	-39 828	-12 117
Vatten	-705 859	-615 865
Fastighetsel	-824 366	-1 038 479
Uppvärmning	-2 583 243	-2 077 339
Sophantering och återvinning	-467 201	-422 050
Summa driftskostnader	-5 943 169	-5 370 276

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Förvaltningsarvode	-2 565 906	-2 460 303
Arvode, yrkesrevisorer	-26 767	-26 631
Övriga förvaltningskostnader	-59 841	-36 439
Kreditupplysningar	-2 595	-367
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 629	-31 248
Kontorsmateriel	-11 375	-11 375
Telefon och porto	-4 537	-2 038
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-199
Medlems- och föreningsavgifter	-15 312	-15 311
Konsultarvoden	0	-2 850
Bankkostnader	-6 841	-5 335
Summa övriga externa kostnader	-2 735 804	-2 592 097

Not 8 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-133 180	-121 072
Sammanträdesarvoden	-60 876	-72 720
Övriga ersättningar	-2 825	-13 277
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 864	-3 864
Övriga kostnadsersättningar	-253	0
Övriga personalkostnader	0	-14 800
Sociala kostnader	-58 685	-54 139
Summa personalkostnader	-259 683	-279 872

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	11 700	10 803
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	47 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 700	58 363

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	13 408
Ränteintäkter från likviditetsplacering	292 397	43 223
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	87 793
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	280	217
Övriga ränteintäkter	3 438	1 593
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	296 116	146 233

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 124 078	-801 721
Övriga räntekostnader	-66	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 124 144	-801 721

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
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
Årets anskaffningar		
Mark	61 470	0
	61 470	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 758 327	-4 671 674
Standardförbättringar	-19 280 239	-18 104 399
	-24 038 566	-22 776 073

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-86 653	-86 653
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 175 900	-1 175 900
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-1 262 553	-1 262 553

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Akkumulerade upp- och nedskrivningar

	-25 301 119	-24 038 626
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 149 100	38 347 183
Varav		
Byggnader	2 240 065	2 326 719
Mark	1 911 470	1 850 000
Standardförbättringar	32 994 565	34 170 464

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

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer (2 st ladd-punkter 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	-31 771	-16 521
	-31 771	-16 521
Årets avskrivningar		
Installationer	-15 250	-15 250
	-15 250	-15 250
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-47 021	-31 771
	-47 021	-31 771
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 229	44 479
Varav		
Installationer	29 229	44 479

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
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

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	166 765	184 423
Momsfordringar	0	13 070
Summa övriga fordringar	166 765	197 493

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	153 032	89 275
Förutbetalda försäkringspremier	98 997	79 192
Förutbetalda driftkostnader	6 799	6 799
Förutbetalt förvaltningsarvode	656 803	626 151
Förutbetald kabel-tv-avgift	117 586	117 586
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 033 217	919 003

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel (SBAB)	8 881 945	8 654 787
Transaktionskonto (Swedbank)	5 405 670	3 288 993
Summa kassa och bank	14 287 615	11 943 780

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	40 741 838	41 939 630
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 491 252	-20 347 715
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 227 603	-1 197 709
Långfristig skuld vid årets slut	26 022 983	20 364 306

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,89%	2024-09-01	7 989 375,00	0,00	227 500,00	7 761 875,00
SBAB	1,13%	2025-05-09	1 462 500,00	0,00	50 000,00	1 412 500,00
SBAB	1,13%	2025-05-09	1 975 000,00	0,00	50 000,00	1 925 000,00
SBAB	1,13%	2025-05-09	3 079 377,00	0,00	180 000,00	2 899 377,00
STADSHYPOTEK	4,29%	2025-12-01	5 746 244,00	0,00	100 000,00	5 646 244,00
SBAB	4,17%	2026-05-11	6 641 996,00	0,00	177 792,00	6 464 204,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2026-09-01	7 989 375,00	0,00	227 500,00	7 761 875,00
SBAB	4,03%	2027-09-10	7 055 763,00	0,00	185 000,00	6 870 763,00
Summa			41 939 630,00	0,00	1 197 792,00	40 741 838,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 227 603 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 910 412 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 34 603 823 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 13 491 252 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

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	1 149 983	1 158 596
Ej reskontraförda leverantörsskulder	890	5 113
Summa leverantörsskulder	1 150 873	1 163 709

Not 21 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	21 096	21 096
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	342 780	342 780
Debiterad preliminärskatt	-345 631	-294 877
Summa skatteskulder	18 245	68 999

Not 22 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder (under avslut)	85 657	176 889
Skuld för moms	5 716	0
Skuld sociala avgifter och skatter	117 351	108 014
Övriga skulder	2 808	4 085
Summa övriga skulder	211 532	288 988

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	56 288	23 050
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 131	3 381
Upplupna elkostnader	64 025	68 489
Upplupna värmekostnader	117 077	83 108
Upplupna kostnader för renhållning	18 000	0
Upplupna kostnader för administration	4 289	7 667
Upplupna revisionsarvoden	13 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 256	8 768
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 088 329	1 114 488
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 389 395	1 314 951


Not Ställda säkerheter

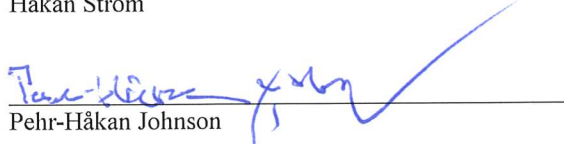
	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	46 807 000	46 807 000


Styrelsens underskrifter

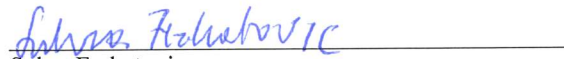
Falköping 2024-09-12
Ort och datum


Håkan Ström


Fredrik Säf


Pehr-Håkan Johnson



Magdalena Christiansson


Suhra Ferhatovic


Ingela Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/9 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Holmqvist
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 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 2024 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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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


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

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

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 25 september 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Holmqvist
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 20,6 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

