

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Falköpingshus 8
Org nr: 767800-1392



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 8 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 13 556 091 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-12-04. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-20.

Föreningen har sitt säte i Falköpings kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är betydligt lägre än föregående år. Det beror dels på att föreningens kostnader för värme och vatten har ökat jämfört med föregående år samt har även föreningens räntekostnader ökat på grund av ett högre ränteläge. Även föreningens avskrivningskostnader har ökat till följd av föreningens fönsterbyte.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har minskat. Det är föreningens kostnader värme, vatten, avfallshantering och digitala tjänster som är högre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 35% till 76%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 238% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 588 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 663 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
2 rok	6
3 rok	22
4 rok	18
Summa:	46

Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	1
Garage	46

Total tomtarea	14 563 m ²
Total bostadsarea	3 694 m ²
Total lokalarea	715 m ²

Årets taxeringsvärde	31 685 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 685 000 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
Elleveranser	Luleå Energi AB
Kabel-TV	Telia Sverige AB
Fjärrvärme	Solör Bioenergi Falköping 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 65 tkr och planerat underhåll för 105 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under hösten 2024. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 459 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 546 tkr (147 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 185 tkr, (50 kr/m²). Föreningens ingående behållning i underhållsfonden, 3 302 tkr. Styrelsen är medveten om att man på sikt behöver höja avsättningen till underhållsfonden för att klara av det framtida underhållsbehovet.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadmålning	2009
Utemiljö	2012
Tvättstuga	2011
Elinstallationer - Fiber och Kabel-TV	2012
Målning balkonger	2015
Belysning	2015
Byte av dörrar	2017
Installationer	2018
Garage- och P-Platser	2018
Takbyte	2020
Ladd-punkter	2022
Fönster	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Torkskåp)	38 000
Installationer (renovering FEAB-huset)	63 373
Övrigt (uh-arvode)	3 800

Planerat underhåll

	År
Målning	2026
Undercentral	2030 <i>uk</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Arvidsson	Ordförande	2026
Åsa Ström	Sekreterare	2025
Agnetha Grehn	Ledamot	2025
Marie Rådberg Ottosson	Vice ordförande	2026
Ingela Hagman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Wilsson	Suppleant	2025
Stefan Halleröd	Suppleant	2025
Jessica Weiner	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, ansvarig revisor		
Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2025
	Förtroendevald	
Camilla Karlsson	revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt-Olof Post	2025
Göran Ström	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift men har höjt värmeavgiften med 30% för att matcha kostnaden för fjärrvärme. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

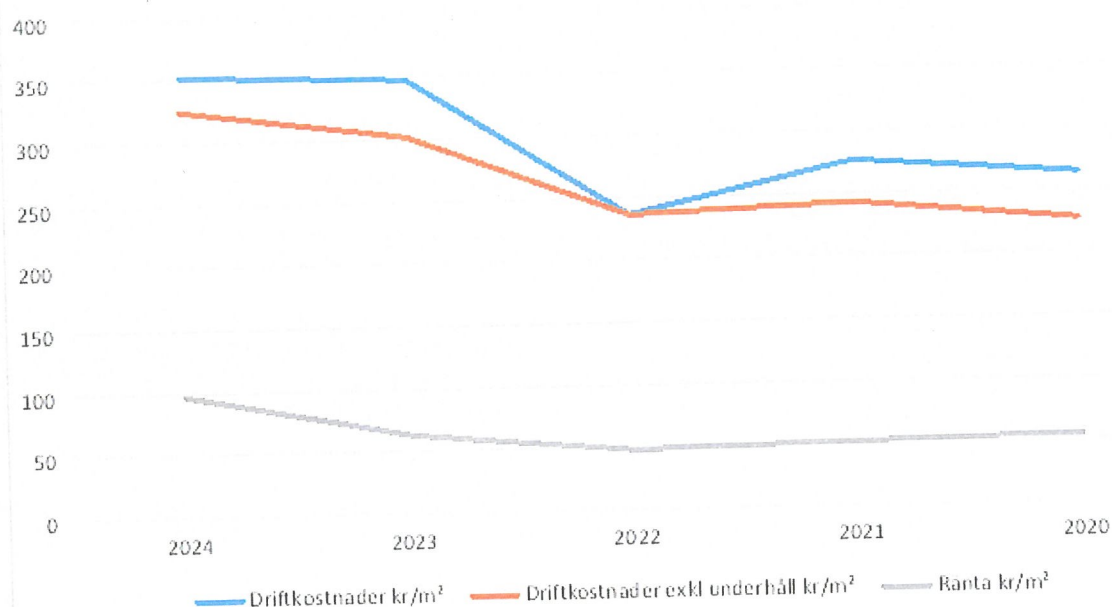
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 908	2 862	2 837	2 778	2 705
Resultat efter finansiella poster*	75	321	905	612	709
Årets resultat	75	321	905	612	709
Balansomslutning	20 973	21 649	17 883	17 683	17 999
Årets kassaflöde	-95	-1 191	572	125	-6 899
Soliditet %*	34	33	38	33	29
Likviditet % inkl omförhandling lån	81	35	-	-	-
Likviditet % exkl omförhandling, lån	276	238	399	305	226
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	93	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	745	733	726	711	702
Driftkostnader kr/kvm	353	261	236	276	263
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	324	261	236	242	227
Energikostnad kr/kvm*	210	181	149	149	133
Underhållsfond kr/kvm	891	870	875	821	787
Reservering till underhållsfond kr/kvm	50	40	54	67	89
Sparande kr/kvm*	207	260	365	319	308
Ränta kr/kvm	97	62	47	50	53
Skuldsättning kr/kvm*	3 617	3 806	2 896	3 056	3 217
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 617	3 806	2 896	3 056	3 217
Räntekänslighet %*	4,9	5,2	4,0	4,3	4,7

* 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. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	699 971	3 222 065	2 828 627	320 942
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			320 942	-320 942
Reservering underhållsfond		185 000	-185 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-105 173	105 173	
Årets resultat				74 698
Vid årets slut	699 971	3 301 892	3 069 742	74 698

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 149 569
Årets resultat	74 698
Årets fondreservering enligt stadgarna	-185 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 173
Summa	3 144 439

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	500 000
--	---------

Att balansera i ny räkning i kr

2 644 439

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

Resultaträkning

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 908 469	2 862 145
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	40 500
Summa rörelseintäkter		2 908 469	2 902 645
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-65 413	-150 674
Underhållskostnader	Not 5	-105 173	-167 549
Driftskostnader	Not 6	-1 135 195	-966 729
Övriga externa kostnader	Not 7	-559 442	-554 957
Personalkostnader	Not 8	-32 008	-31 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-588 140	-475 434
Summa rörelsekostnader		-2 485 371	-2 346 376
Rörelseresultat		423 099	556 270
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	4 175	7 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	5 072	4 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-357 648	-246 737
Summa finansiella poster		-348 401	-235 328
Resultat efter finansiella poster		74 698	320 942
Årets resultat		74 698	320 942
Avsättning till underhållsfond		-185 000	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		105 173	167 546
Resultat efter fondförändring		-5 129	338 488

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	18 058 942	18 638 705
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	22 341	30 719
Summa materiella anläggningstillgångar		18 081 283	18 669 424
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	164 000	164 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		164 000	164 000
Summa anläggningstillgångar		18 245 283	18 833 424
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	0	4 484
Övriga fordringar	Not 17	30 549	30 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	219 502	206 524
Summa kortfristiga fordringar		250 051	241 952
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	2 477 933	2 573 279
Summa kassa och bank		2 477 933	2 573 279
Summa omsättningstillgångar		2 727 984	2 815 231
Summa tillgångar		20 973 267	21 648 655

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		699 971	699 971
Fond för yttre underhåll		3 301 892	3 222 065
Summa bundet eget kapital		4 001 863	3 922 036
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 069 741	2 828 627
Årets resultat		74 698	320 942
Summa fritt eget kapital		3 144 439	3 149 569
Summa eget kapital		7 146 302	7 071 604
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	10 440 625	6 446 170
Summa långfristiga skulder		10 440 625	6 446 170
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	2 955 545	7 649 700
Leverantörsskulder	Not 21	131 174	114 382
Skatteskulder	Not 22	4 467	6 864
Övriga skulder	Not 23	12 168	14 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	282 986	345 157
Summa kortfristiga skulder		3 386 340	8 130 880
Summa eget kapital och skulder		20 973 267	21 648 655

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	423 099	556 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	588 140	475 434
Utdelningar	4 175	3 800
	1 015 414	1 035 504
Erhållen ränta	5 072	7 609
Erlagd ränta	-351 026	-231 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	669 460	811 432
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-8 099	-12 012
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-57 007	58 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	604 354	858 381
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-5 420 138
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 420 138
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-699 700	-629 375
Upptagna lån	0	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-699 700	3 370 625
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-95 346	-1 191 132
Likvida medel vid årets början	2 573 279	3 764 411
Likvida medel vid årets slut	2 477 933	2 573 279
Kassa och Bank BR	2 477 933	2 573 279

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är gällande föreningens skulder oförändrade i jämförelse med föregående år.

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
Ursprunglig byggnad		
Stomme och grund	Linjär	80
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	50
El	Linjär	30
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	Helt avskriven
Köksinredning	Linjär	30
Yttre tak	Linjär	Helt avskriven
Ventilation	Linjär	25
Transport	Linjär	25
Styr och övervakning	Linjär	15
Tillkommande komponenter	Linjär	
Installation, kabel-TV	Linjär	Helt avskriven
Inteckningskostnad	Linjär	10
Ränta kreditivskostnad	Linjär	10
Lösen panncentral	Linjär	25
Fasadrenovering	Linjär	15
Nytt tak	Linjär	40
4 st laddpunkter	Linjär	5
Fönster	Linjär	40

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 384 748	2 338 092
Hyror, garage	137 000	137 000
Bränsleavgifter, bostäder	375 504	375 504
Elavgifter	2 964	0
Övriga ersättningar	8 259	11 557
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-8
Summa nettoomsättning	2 908 469	2 862 145

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	16 483
Övriga rörelseintäkter	0	24 017
Summa övriga rörelseintäkter	0	40 500

Not 4 Reparationskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Tvättutrustning	-2 812	-32 251
VA/Sanitet	-6 756	-6 779
Värme	-8 174	-19 458
Ventilation	-5 287	-5 030
El	-8 211	-9 512
Låssystem	-10 489	-5 313
Övrigt	-1 531	-1 632
Huskropp	0	-3 052
Tak	0	-1 006
Fasader	0	-1 975
Dörrar & Portar	0	-668
Markytor	0	-13 970
Hårdgjorda ytor	-17 156	-16 504
Planteringar	-2 098	-11 762
Garage & P-Platser	-2 900	-21 762
Summa reparationskostnader	-65 413	-150 674

Not 5 Underhållskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Tvättstuga	-38 000	0
Hårdgjorda ytor	0	-146 234
Planteringar		-19 375
Installationer övrigt	-63 373	0
Övrigt underhåll	-3 800	-1 937
Summa underhållskostnader	-105 173	-167 546

Not 6 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 830	-79 944
Försäkringspremier	-64 247	-51 432
Kabel- och digital-TV	-123 995	-87 138
Återbäring från Riksbyggen	600	5 000
Obligatoriska besiktningar	-2 147	-318
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 760	-3 705
Förbrukningsinventarier	-32 960	-37 728
Vatten	-163 402	-118 624
Fastighetsel	-87 975	-94 564
Uppvärmning	-526 548	-455 994
Sophantering och återvinning	-49 930	-42 281
Summa driftskostnader	-1 135 195	-966 729

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-512 742	-493 013
Arvode, yrkesrevisorer	-20 358	-17 496
Övriga förvaltningskostnader	-14 539	-21 778
Kreditupplysningar	0	-3 177
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 438	-9 871
Kontorsmateriel	-2 188	-2 887
Medlems- och föreningsavgifter	-2 745	-3 904
Bankkostnader	-3 434	-2 832
Summa övriga externa kostnader	-559 442	-554 957

Not 8 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-15 576	-12 980
Sammanträdesarvoden	-8 050	-10 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 420	-2 850
Sociala kostnader	-4 962	-4 356
Summa personalkostnader	-32 008	-31 036

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-579 762	-467 056
Avskrivning Markanläggningar	-8 378	-8 378
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-588 140	-475 434

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	4 175	3 800
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 280
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 175	7 080

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 399	3 733
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	0
Övriga ränteintäkter	621	596
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 072	4 329

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-357 648	-230 682
Övriga finansiella kostnader	0	-16 055
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-357 648	-246 737

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 085 543	25 066 583
Mark	124 620	124 620
Standardförbättringar	454 973	454 973
	30 665 136	25 646 176
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	5 420 138
	0	5 420 138
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-401 178
	0	-401 178
	30 665 136	30 665 136
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 571 459	-11 505 581
Standardförbättringar	-454 973	-454 973
	-12 026 432	-11 960 554
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-579 762	-467 056
	-579 762	-467 056
	-12 606 194	-12 427 610
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Utrangering fönster	0	401 178
	0	401 178
	18 058 942	18 638 705
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	17 934 322	18 514 084
Mark	124 620	124 620
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 000 000	31 000 000
Lokaler	685 000	685 000
	31 685 000	31 685 000
Totalt taxeringsvärde		
varav byggnader	24 670 000	24 670 000
varav mark	7 015 000	7 015 000

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	93 869	93 869
	93 869	93 869
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 869	93 869
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-63 150	-54 772
	-63 150	-54 772
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 378	-8 378
	-8 378	-8 378
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-71 528	-63 150
	-71 528	-63 150
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-71 528	-63 150
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 341	30 719

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
328 andelar á 500 kr Riksbyggens Intresseförening	164 000	164 000
Summa andra långfristiga värdepapperinnehav	164 000	164 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 484
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	4 484

Not 17 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 549	30 944
Summa övriga fordringar	30 549	30 944

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 651	64 247
Förutbetalt förvaltningsarvode	128 185	122 975
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 666	19 302
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	219 502	206 524

Not 19 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	2 004 399	0
Swedbank	473 534	2 573 279
Summa kassa och bank	2 477 933	2 573 279

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 396 170	14 095 870
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 557 500	-699 700
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 398 045	-6 950 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 440 625	6 446 170

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-01-25	142 200,00	0,00	142 200,00	0,00
SWEDBANK	1,35%	2025-02-25	2 028 045,00	0,00	20 000,00	2 008 045,00
SWEDBANK	1,48%	2025-03-25	810 000,00	0,00	200 000,00	610 000,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2026-09-01	7 150 000,00	0,00	200 000,00	6 950 000,00
SWEDBANK	4,36%	2028-08-25	3 965 625,00	0,00	137 500,00	3 828 125,00
Summa			14 095 870,00	0,00	699 700,00	13 396 170,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 557 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 230 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 608 670 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	127 078	94 540
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 096	19 842
Summa leverantörsskulder	131 174	114 382

Not 22 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	0	1 016
Skatteskulder	81 830	79 944
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	-77 363	-74 096
Debiterad preliminärskatt		
Summa skatteskulder	4 467	6 864

Not 23 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	741	3 441
Skuld för moms	11 427	11 337
Skuld sociala avgifter och skatter		
Summa övriga skulder	12 168	14 778

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	35 409	28 787
Upplupna räntekostnader	16 038	11 993
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 610	9 534
Upplupna elkostnader	70 363	66 564
Upplupna värmekostnader	152 566	228 279
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter		
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	282 986	345 157

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	15 722 000	15 722 000
Fastighetsinteckningar		

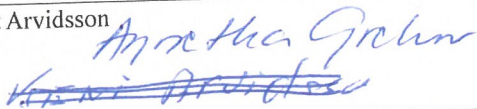
Styrelsens underskrifter

Falköping 2025-03-18

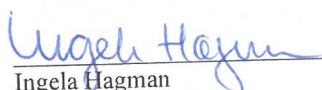
Ort och datum



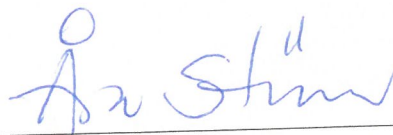
Kent Arvidsson



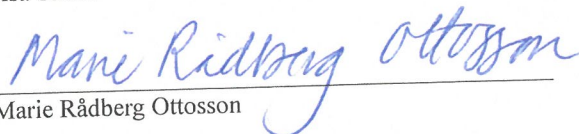
Agnetha Grehn



Ingela Hagman



Åsa Ström

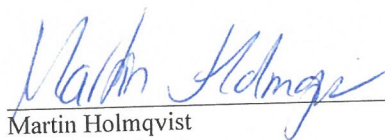


Marie Rådberg Ottosson

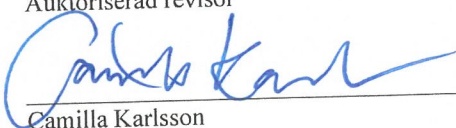
Vår revisionsberättelse har lämnats

28/3 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor



Camilla Karlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus 8 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionssed 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

144

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus 8 för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

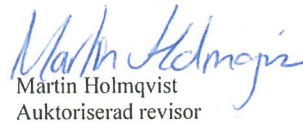
om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Skövde och Falköping den 28 mars 2025

Revisorscentrum i Skövde AB


Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor


Camilla Karlsson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Falköpingshus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Falköpingshus 8 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

