

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Falköpingshus 3  
Org nr: 767800-0832



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



# KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Bostadsrätt innebär att man som ägare av en lägenhet i en bostadsrättsförening äger fastigheten tillsammans med övriga medlemmar. Tillsammans har de boende beslutanderätten över kostnader, service, utemiljö med mer. Styrelsen, som utses på årsstämma, är den som ytterst svarar för den löpande verksamheten i föreningen. Ju större engagemang de boende visar i bostadsrättsföreningens angelägenheter, desto bättre blir gemenskapen och trivseln. Ni betalar självkostnaden för ert boende, såsom kapital- och driftkostnader. En del av årsavgiften avsätts till underhållsfonder. Alla intäkter och kostnader sammanställs i en årsredovisning som delas ut till alla medlemmar.

På årsstämman kommer ni att få en genomgång av bifogade årsredovisning för det gångna verksamhetsåret och kommer även att vara med om att välja ledamöter till styrelsen.

**Vi har även två förslag som medlemmarna skall få vara med att rösta om, dels gruppavtal på Tele2 (Bredband, telefoni och tv) och dels införande av odlingslotter på föreningens mark.**

**Medlemmarna i RBF Falköpingshus nr 3 kallas härmed till ordinarie årsstämma.**

Tid: Tisdagen den 2 maj 2023, kl. 18.00

Plats: Hotell Falköping, Medborgarplatsen 1 (vid Stadsteatern)

Föreningen kommer att bjuda på mat i Teaterbaren direkt efter stämman, varför vi ber Er fylla i anmälningsblanketten som finns i årsredovisningen. Meddela om det är någon sorts mat du inte äter.

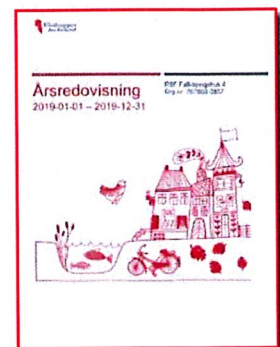
**Obligatorisk anmälan** (för att säkerställa antal portioner) lämnas till: Ulla-Britt Hellman, Dotorpsgatan 58B, **senast den 25 april** på bifogade anmälningsblankett.

OBS! Glöm ej ta med årsredovisningen till stämman.

Falköping, den 18 april 2023

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
FALKÖPINGSHUS NR 3

Styrelsen



# DAGORDNING FÖR ÅRSSTÄMMAN

- A. Stämmans öppnande.
- B. Fastställande av röstlängd.
- C. Val av stämмоordförande.
- D. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- E. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
- F. Val av rösträknare.
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- I. Framläggande av revisorernas berättelse.
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- K. Beslut om resultatdisposition.
- L. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter.
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- N. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- O. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- P. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- R. Val av valberedning.
- S. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden
  - 1. Beslut om gruppavtal med Tele2 (Bredband, Telefoni och Digital-TV Bas)  
Styrelsen föreslår stämman att besluta om att teckna kollektivt gruppavtal med Tele2 om bredband 250/250, telefoni och Digital-TV Bas. Se bifogat blad för mer information.
  - 2. Beslut om odlingslotter i den södra delen av föreningens tomtyta  
Styrelsen föreslår stämman att besluta om att anlägga odlingslotter på föreningens tomtmark, längst i söder, så att medlemmar får möjlighet att odla egna grönsaker.
- T. Stämmans avslutande.



**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
FALKÖPINGSHUS NR 3**

Undertecknad/e anmäler sig till årsstämman den tisdag 2 maj 2023

-----  
Lägenhetsnummer

-----  
Antal personer

-----  
Namn

-----  
Namn

Observera att anmälan är obligatorisk för att säkerställa hur många vi blir i lokalen, samt för att vi skall kunna förbeställa rätt antal till restaurangen.

Anmälan lämnas till Ulla-Britt Hellman, Dotorpsgatan 58B  
senast den 25 april

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 9 298 706 kr.

Föreningen har sitt säte i Falköpings kommun.

Årets resultat före fondförändring är 422 660 kr, vilket är 114 156 kr bättre än föregående år.

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

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 123 247 kr (-209 821 kr föregående år). Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Driftkostnaderna i föreningen, exklusive kostnaderna för planerat underhåll, har minskat med 53 953 kr jämfört med föregående år. Kostnaderna för el är 50 060 kr högre pga. högre priser medan fjärrvärmekostnaderna är 28 043 kr lägre pga. minskad förbrukning. Vattenkostnaderna har ökat med 17 315 kr jämfört med föregående år. Kostnaderna för sophämtning ligger i nivå med föregående år och även räntekostnaderna ligger i nivå med föregående år.

Årets resultat jämfört med budget är 412 615 bättre, vilket främst beror på att kostnaderna för underhåll blev lägre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.


Föreningens likviditet har under året förändrats från 58% till 41%. I resultatet ingår avskrivningar med 703 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 126 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån med villkorsändring, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amorteringar) har under året minskat från 242% till 188%.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Almen 1-3 i Falköpings kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 84 lägenheter, samt 27 lokaler upplåtna med hyresrätt, uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946-1948. Fastighetens adress är Dotorpsgatan 56-60, Margaretagatan 27-31, och Åttagårdsgatan 4 i Falköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg.

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

## Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
12	40	20	12	84

## Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
27	6	48

Total tomtarea	14 020 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 990 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	964 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	43 665 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 427 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Luleå Energi AB	Elhandel
Falbygdens Energi AB	Elnät
Falbygdens Energi AB	Fjärrvärme
Solör Bioenergi Falköping AB	Fjärrvärme
ComHem AB	Kabel-TV <i>uj</i>



## 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 350 tkr och planerat underhåll för 274 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2022 och visar på ett underhållsbehov på totalt till 6 480 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 648 tkr (109 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 574 tkr (96 kr/m<sup>2</sup>).

Vid bokslutsårets slut uppgick underhållsfonden till 1 776 953 kr och är fullt finansierat med egna medel.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadputsning, målning och renovering	2013-2017	2 245 tkr
Tvättstugeutrustning	2014	132 tkr
Byte fjärrvärmepårlare	2015	529 tkr
Byte låssystem	2015	243 tkr
Byte entrébelysning	2016	60 tkr
Ventilation	2018	279 tkr
Fasad, renovering putsfasad	2018	264 tkr
Avlopp, underhållsspolning	2018	103 tkr
Armaturer	2018	46 tkr
Ventilationsarbeten	2019	889 tkr
Besiktning tak, drönare	2020	11 tkr
Dataanslutning IMD, taktvätt, vägbommar, m.m.	2021	322 tkr

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	88 tkr
Installationer låscylindrar i cykelrum	26 tkr
Trafikbommar och plattsättning uteplats	100 tkr
Kantjärn garageinfarter	41 tkr
Övrigt	19 tkr

### Planerat underhåll

	År
Målning gemensamma utrymmen	2023
Byte klinker	2023

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Britt-Marie Alf	Ordförande	2023
Ulla-Britt Hellman	Sekreterare	2024
Robert Ingvarsson	Ledamot	2024
Åsa Palmgren	Ledamot	2023
Gabriel Boström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Chatarina Grann Arvidsson	Suppleant	2023
Karin Engman	Suppleant	2023
Louis Bielk	Suppleant	2023
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Utses vid medlemsmöte	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 797 kr/m<sup>2</sup>/år.

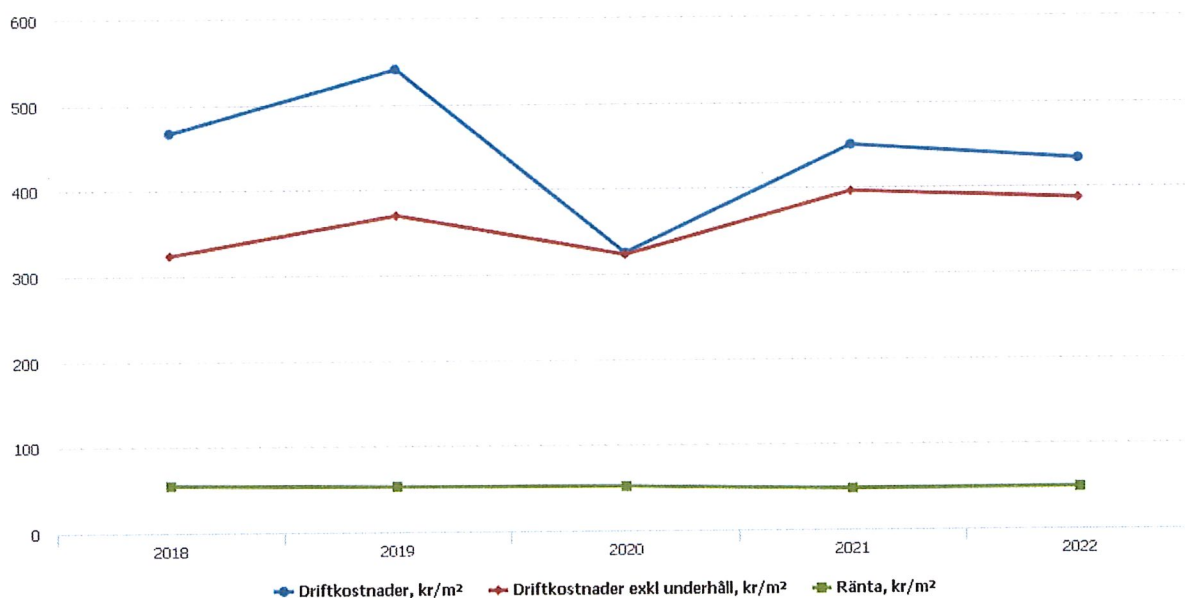
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *y*

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 052	4 983	4 918	4 913	4 814
Årets resultat	423	308	866	-413	-69
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	96	141	134	128	101
Balansomslutning	18 579	20 197	20 358	20 187	22 084
Soliditet %	10	7	6	1	3
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	188	242	234	177	167
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	41	58	59	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	797	781	766	758	717
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup> *	154	154	154	154	154
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	433	450	325	541	467
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	387	396	323	370	324
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	49	48	52	53	55
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	298	248	161	29	87
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 611	2 958	3 071	3 184	3 306

\* Observera att bränsletillägg, kr/m<sup>2</sup> är beräknat på bostadsarean 4990 m<sup>2</sup> jämfört med andra nyckeltal som är beräknade på totala bostadsarea och total lokalarea på 5954 kr/m<sup>2</sup>.



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *y*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	84 300	1 477 539	-440 444	308 504
Disposition enl. årsstämmobeslut			308 504	-308 504
Reservering underhållsfond		573 524	-573 524	
Ianspråktagande av underhållsfond		-274 110	274 110	
Årets resultat				422 660
Vid årets slut	84 300	1 776 953	-431 354	422 660

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-131 940
Årets resultat	422 660
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-573 524
Årets ianspråktagande av underhållsfond	274 110
<b>Summa</b>	<b>-8 693</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-8 693</b>
--	---------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 052 385	4 983 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 519	166 577
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 186 904</b>	<b>5 150 068</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 579 709	-2 681 226
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 160 529	-1 148 007
Personalkostnader	Not 6	-78 614	-44 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-703 270	-703 270
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 522 123</b>	<b>-4 576 757</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>664 781</b>	<b>573 311</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	22 780	12 144
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 568	10 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-291 469	-286 969
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-242 121</b>	<b>-264 807</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>422 660</b>	<b>308 504</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>422 660</b>	<b>308 504</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	15 028 480	15 731 751
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 028 480</b>	<b>15 731 751</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	126 500	126 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 500</b>	<b>126 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 154 980</b>	<b>15 858 251</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		478	540
Övriga fordringar	Not 13	142 669	40 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	347 027	343 754
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>490 174</b>	<b>384 948</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 934 241	3 954 417
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 934 241</b>	<b>3 954 417</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 424 415</b>	<b>4 339 366</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 579 395</b>	<b>20 197 616</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		84 300	84 300
Fond för yttre underhåll		1 776 953	1 477 539
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 861 253</b>	<b>1 561 839</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-431 354	-440 444
Årets resultat		422 660	308 504
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 693</b>	<b>-131 940</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 852 559</b>	<b>1 429 899</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 336 503	11 247 009
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 336 503</b>	<b>11 247 009</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 208 414	6 363 840
Leverantörsskulder		532 466	452 170
Skatteskulder		19 045	9 111
Övriga skulder	Not 17	37 360	21 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	593 047	674 481
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 390 333</b>	<b>7 520 708</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 579 395</b>	<b>20 197 616</b>





# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Standardförbättringar, IMD	Linjär	10 år
Markanläggningar	Linjär	15 år
Standardförbättring, ute/frånluftsdon	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 975 936	3 897 972
Hyror, lokaler	122 969	121 032
Hyror, garage	20 232	20 232
Hyror, p-platser	57 525	57 528
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-40 016	-55 374
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 736	-6 818
Bränsleavgifter, bostäder	769 872	769 872
Elavgifter	156 603	179 047
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 052 385</b>	<b>4 983 491</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	22 396	24 255
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-6
Återvunna fordringar	207	3 034
Övriga rörelseintäkter	2 502	2 353
Försäkringsersättningar	109 429	136 941
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>134 519</b>	<b>166 577</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Underhåll	-274 110	-321 674
Reparationer	-350 024	-409 975
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 246	-112 270
Försäkringspremier	-63 125	-60 212
Kabel- och digital-TV	-41 493	-40 483
Återbäring från Riksbyggen	15 100	12 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-303	-288
Övriga utgifter, köpta tjänster	-22 965	-67 086
Förbrukningsinventarier	-13 025	-7 495
Vatten	-286 861	-269 546
Fastighetsel	-402 498	-352 438
Uppvärmning	-794 964	-823 007
Sophantering och återvinning	-140 639	-139 961
Förvaltningsarvode drift	-72 556	-88 791
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 579 709</b>	<b>-2 681 226</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 087 386	-1 074 429
IT-kostnader	-5 317	-7 995
Arvode, yrkesrevisorer	-15 991	-15 525
Övriga förvaltningskostnader	-11 059	-8 914
Kreditupplysningar	-1 593	-2 076
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 633	-25 466
Telefon och porto	-6 936	-6 928
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-390	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 620	-5 124
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-504	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 160 529</b>	<b>-1 148 007</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-48 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-5 250	-3 000
Övriga ersättningar	-2 968	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-649
Övriga personalkostnader	-6 400	0
Sociala kostnader	-13 996	-8 605
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-78 614</b>	<b>-44 254</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-615 106	-615 106
Avskrivning Markanläggningar	-17 501	-17 501
Avskrivningar tillkommande utgifter	-70 664	-70 664
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-703 270</b>	<b>-703 270</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	10 636	0
Utdelning från andelar i Riksbyggen	12 144	12 144
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>22 780</b>	<b>12 144</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 153	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 179	6 354
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 183	3 664
Övriga ränteintäkter	54	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 568</b>	<b>10 018</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-291 469	-286 773
Övriga räntekostnader	0	-196
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-291 469</b>	<b>-286 969</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	34 025 027	34 025 027
Mark	600 000	600 000
Tillkommande utgifter	1 973 506	1 973 506
Markanläggning	262 508	262 508
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>36 861 041</b>	<b>36 861 041</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 410 115	-11 795 009
Tillkommande utgifter	-1 416 645	-1 345 981
Markanläggningar	-122 506	-105 005
	<b>-13 949 265</b>	<b>-13 245 995</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-615 106	-615 106
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-70 664	-70 664
Årets avskrivning markanläggningar	-17 501	-17 501
	<b>-703 271</b>	<b>-703 271</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 652 536</b>	<b>-13 949 266</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	3 400 000	3 400 000
Ingående nedskrivningar	-10 580 025	-10 580 025
	<b>-7 180 025</b>	<b>-7 180 025</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>15 028 480</b>	<b>15 731 750</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	10 419 781	11 034 887
Mark	4 000 000	4 000 000
Tillkommande utgifter	486 197	556 861
Markanläggningar	122 502	140 002
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	43 200 000	36 000 000
Lokaler	465 000	427 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 665 000</b>	<b>36 247 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>34 465 000</i>	<i>28 427 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 200 000</i>	<i>8 000 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
253 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	126 500	126 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>126 500</b>	<b>126 500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	40 742	40 654
Övriga kortfristiga fordringar*	101 927	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>142 669</b>	<b>40 654</b>

\*Fordran på bank pga. överbetalning lån dec 2022

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 539	63 125
Förutbetalt förvaltningsarvode	263 898	270 169
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 471	10 370
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	90
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>347 027</b>	<b>343 754</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 138 673	2 124 494
Transaktionskonto	795 568	1 829 923
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 934 241</b>	<b>3 954 417</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	15 544 917	17 610 849
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-636 668	-672 668
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 571 746	- 5 691 172
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 336 503</b>	<b>11 247 009</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,63%	2022-12-01	1 392 000	0	1 392 000	0
STADSHYPOTEK	1,58%	2023-06-01	3 054 880	0	280 000	2 774 880
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-06-01	3 996 866	0	200 000	3 796 866
STADSHYPOTEK	4,00%	2024-12-01	4 409 700	0	111 792	4 297 908
STADSHYPOTEK	1,63%	2026-03-30	4 757 403	0	82 140	4 675 263
<b>Summa</b>			<b>17 610 849</b>	<b>0</b>	<b>2 065 932</b>	<b>15 544 917</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 636 668 kr samt omförhandla två lån på totalt 6 571 746 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 816 503 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 280	6 280
Skuld för moms	846	-3 051
Skuld sociala avgifter och skatter	30 234	17 877
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>37 360</b>	<b>21 106</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	23 849	18 511
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 881	1 500
Upplupna elkostnader	47 882	39 402
Upplupna värmekostnader	114 404	192 831
Upplupna kostnader för renhållning	300	0
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 961	76
Beräknat förvaltningsarvode	0	28 090
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	391 770	391 071
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>593 047</b>	<b>674 481</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	35 118 000	35 118 000

## Styrelsens underskrifter

Ort och datum



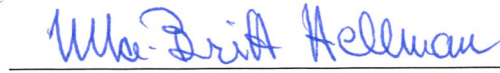
Britt-Marie Alf



Robert Ingvarsson



Gabriel Boström

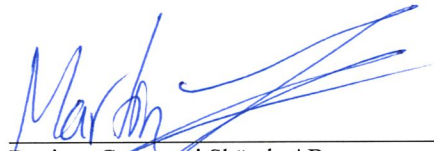


Ulla-Britt Hellman



Åsa Palmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-03



RevisorsCentrum i Skövde AB  
Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 3 Org.nr 767800-0832

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 3 för år 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

##### 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 revisionsssed 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.



## 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 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 3 april 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB

  
Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll (medlemmarnas reparationsfond)

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **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.

### **Arsavgift**

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.

### **Arsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

# RBF Falköpingshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Falköpingshus 3 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](http://www.riksbyggen.se)

