
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Lidköpingshus 10
Org nr: 769000-1784



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 in 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..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Noter..... | 11 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 till 2023-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat marginellt jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. två omsatta lån till högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 126%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 217% till 260%.

Föreningens likviditet har specificerats i två nyckeltal. En likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår (men inklusive nästa års amortering) och en likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår. Det är för att kunna jämföra likviditeten mellan åren. Det skulle bli missvisande att endast visa ett likviditetstal.

I resultatet ingår avskrivningar med 902 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 427 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Myran 1, 2 och 3 i Lidköpings kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 93 lägenheter samt 5 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastigheternas adress är Östbygatan 13 och 15 samt Prostgatan 10 i Lidköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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



Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 12 |
| 2 rum och kök | 42 |
| 3 rum och kök | 30 |
| 4 rum och kök | 9 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal p-platser | 54 |
| Antal garage | 34 |
| Antal lokaler | 5 |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 12 482 m ² |
| Total bostadsarea | 5 730 m ² |
| Total lokalarea | 788 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 65 931 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 65 931 000 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 |
| Fastighetsutveckling | Riksbyggen |
| Fastighetsservice | Riksbyggen |
| Elnät | Lidköpings Elnät |
| Elhandel | Billinge Energi |
| Vatten, avlopp och renhållning | Lidköpings kommun |
| Fjärrvärme | Lidköping Energi |
| Kabel-TV, internet och telefon | Telia Sverige AB  |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 159 tkr och planerat underhåll för 92 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, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2023 och visar på ett underhållsbehov på 6 044 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 604 tkr (93 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr (77 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår ligger på 550 tkr (84 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något lägre vilket styrelsen är medveten om.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll


| Beskrivning | År |
|---------------------------------|-----------|
| Stamreovering | 1997 |
| Renovering av torkrum | 2011/2012 |
| Byte av termostater i garage | 2011/2012 |
| Markarbete | 2011/2012 |
| Fasadreparationer | 2013/2014 |
| Målning av trapphus och källare | 2018/2019 |
| Utebelysning | 2019/2020 |
| Målning Källargolv | 2020/2021 |
| Armaturer i källaren | 2020/2021 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|----------------|--------|
| Installationer | 92 244 |

Byte vattenmätare, ecoguardgivare

Planerat underhåll

Inga större underhållsåtgärder planeras under kommande år 

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Ewa Nickert | Ordförande | 2023 |
| Louise Carlsson | Sekreterare | 2024 |
| Magnus Sjöö | Vice ordförande | 2024 |
| Jonny Ahlén | Ledamot | 2023 |
| Gabriel Boström | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Michael Immerstrand | Suppleant | 2023 |
| Susanne Johansson | Suppleant | 2023 |
| Claes-Bore Niklasson | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Revisorscentrum i Skövde AB | | |
| Huvudansvarig revisor: Louise Ekström | Auktoriserad revisor | 2023 |
| Lilian Johansson | Förtroendevald revisor | 2023 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Vakant | |

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften för bostäder senast 2022-07-01 då den höjdes med 3%. Bränsleavgifterna höjdes 2022-07-01 med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6% från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

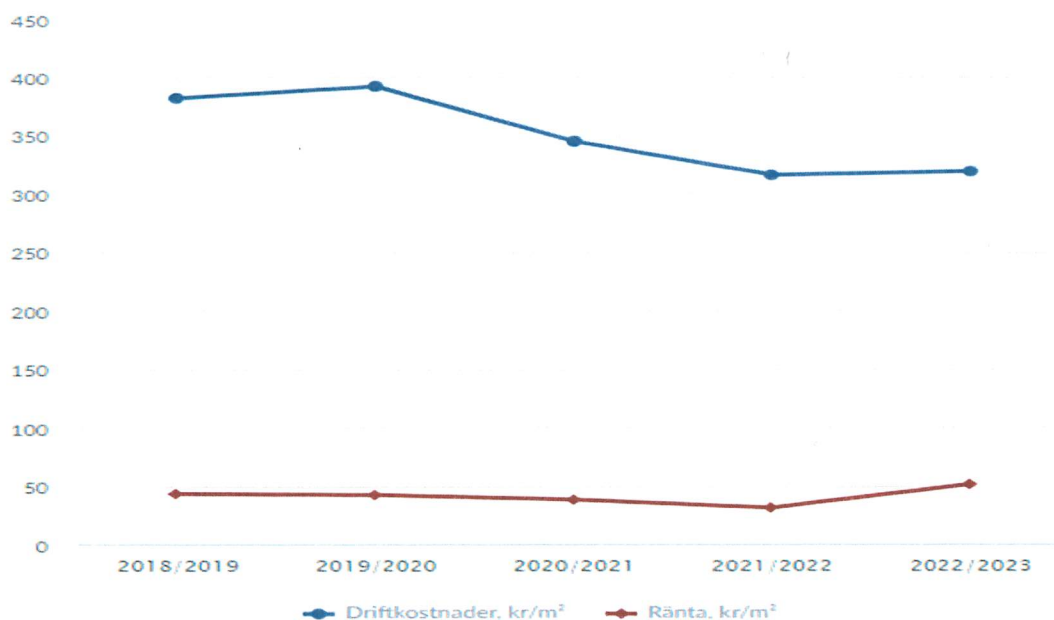
Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 48 816 kWh fastighetsel och 1 100 MWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 2 290 kWh el och minskning med 29 MWh värme.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 4 914 | 4 780 | 4 738 | 4 678 | 4 528 |
| Årets resultat | 525 | 513 | 783 | 275 | 376 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 77 | 77 | 70 | 69 | 69 |
| Balansomslutning | 25 469 | 25 471 | 25 892 | 25 058 | 25 436 |
| Soliditet % | 26 | 24 | 21 | 19 | 17 |
| Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 260 | 217 | 159 | 367 | 323 |
| Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 126 | 48 | 32 | - | - |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 673 | 654 | 654 | 654 | 641 |
| Bränsletillägg, kr/m ² | 157 | 153 | 146 | 135 | 123 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 319 | 316 | 345 | 392 | 382 |
| Ränta, kr/m ² | 51 | 31 | 38 | 42 | 43 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 637 | 574 | 502 | 407 | 366 |
| Lån, kr/m ² | 2 749 | 2 837 | 2 932 | 3 016 | 3 104 |

KOSTNADSUTVECKLING



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4%) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *Je*

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 238 511 | 2 392 | 3 743 848 | 1 506 243 | 512 726 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 512 726 | -512 726 |
| Reservering underhållsfond | | | 500 000 | -500 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -92 244 | 92 244 | |
| Årets resultat | | | | | 524 595 |
| Vid årets slut | 238 511 | 2 392 | 4 151 604 | 1 611 213 | 524 595 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 2 018 969 |
| Årets resultat | 524 595 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -500 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 92 244 |
| Summa | 2 135 808 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--|------------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | 2 135 808 |
|--|------------------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 914 212 | 4 779 783 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 56 909 | 16 889 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 971 121 | 4 796 672 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 078 662 | -2 059 123 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 068 164 | -1 045 861 |
| Personalkostnader | Not 6 | -117 465 | -78 292 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -902 434 | -909 886 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 166 725 | -4 093 162 |
| Rörelseresultat | | 804 396 | 703 510 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 5 349 | 6 135 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 44 580 | 5 180 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -329 731 | -202 099 |
| Summa finansiella poster | | -279 801 | -190 784 |
| Resultat efter finansiella poster | | 524 595 | 512 726 |
| Årets resultat | | 524 595 | 512 726 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 20 052 209 | 20 864 732 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 1 135 450 | 1 223 282 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 13 | 113 051 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 21 300 711 | 22 088 014 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 14 | 11 000 | 11 000 |
| Andra långfristiga fordringar | Not 15 | 0 | 2 080 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 11 000 | 13 080 |
| Summa anläggningstillgångar | | 21 311 711 | 22 101 094 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 63 136 | 5 243 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 35 834 | 41 816 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 371 050 | 285 029 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 470 020 | 332 088 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 18 | 3 687 174 | 3 037 783 |
| Summa kassa och bank | | 3 687 174 | 3 037 783 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 157 195 | 3 369 872 |
| Summa tillgångar | | 25 468 905 | 25 470 966 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 238 511 | 238 511 |
| Reservfond | | 2 392 | 2 392 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 151 604 | 3 743 848 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 392 507 | 3 984 751 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 611 213 | 1 506 243 |
| Årets resultat | | 524 595 | 512 726 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 135 808 | 2 018 969 |
| Summa eget kapital | | 6 528 316 | 6 003 720 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 15 651 580 | 12 497 092 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 651 580 | 12 497 092 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 2 263 460 | 5 991 408 |
| Leverantörsskulder | | 482 015 | 420 884 |
| Övriga skulder | Not 20 | 44 410 | 31 223 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 499 125 | 526 638 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 289 010 | 6 970 153 |
| Summa eget kapital och skulder | | 25 468 905 | 25 470 966 |



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. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år | Slutår |
|-----------------------------------|---------------------|----------|--------|
| Byggnader | Linjär | 65 | 2046 |
| Balkongreovering | Linjär | 43 | 2056 |
| Fönsterreovering | Linjär | 50 | 2058 |
| Reversfodran Lidköpings värmeverk | Linjär | 40 | 2022 |
| Ventilation | Linjär | 20 | 2037 |
| Ecoguard | Linjär | 20 | 2037 |
| Utemiljö | Linjär | 15 | 2036 |
| Passersystem | Linjär | 15 | 2036 |
| Soffor, bord och sandlåda | Linjär | 10 | 2032 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 857 556 | 3 745 164 |
| Hyror, lokaler | 24 984 | 24 984 |
| Hyror, garage | 102 000 | 102 000 |
| Hyror, p-platser | 42 120 | 41 817 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -10 296 | -10 296 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -2 904 | -494 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 228 | -459 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 901 980 | 877 067 |
| Summa nettoomsättning | 4 914 212 | 4 779 783 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-07-01 | 2021-07-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 13 433 | 13 602 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6 | -10 |
| Erhållna statliga bidrag (elstöd) | 23 482 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 20 000 | 3 297 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 56 909 | 16 889 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-07-01 | 2021-07-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
| Underhåll | -92 244 | -27 517 |
| Reparationer | -158 886 | -139 921 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -160 253 | -154 577 |
| Försäkringspremier | -69 812 | -62 973 |
| Kabel- och digital-TV | -219 220 | -263 316 |
| Återbäring från Riksbyggen | 9 600 | 16 000 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -56 295 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -11 520 | -15 764 |
| Förbrukningsinventarier | -35 800 | -3 446 |
| Vatten | -245 240 | -301 785 |
| Fastighetsel | -143 634 | -123 016 |
| Uppvärmning | -845 655 | -838 596 |
| Sophantering och återvinning | -98 698 | -87 917 |
| Förvaltningsarvode drift extra | -7 300 | 0 |
| Summa driftskostnader | -2 078 662 | -2 059 123 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-07-01 | 2021-07-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
| Förvaltningsarvode administration och drift | -1 015 174 | -966 721 |
| IT-kostnader | -5 222 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -20 050 | -20 100 |
| Övriga förvaltningskostnader | -7 068 | -7 053 |
| Kreditupplysningar | -438 | -321 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -11 256 | -11 015 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -5 673 | -5 673 |
| Konsultarvoden | 0 | -30 854 |
| Bankkostnader | -3 282 | -3 825 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -300 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 068 164 | -1 045 861 |



Not 6 Personalkostnader

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | -3 459 | 0 |
| Styrelsearvoden | -59 000 | -47 000 |
| Sammanträdesarvoden | -17 900 | -12 400 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 500 | -4 500 |
| Övriga kostnadsersättningar | -2 124 | 0 |
| Övriga personalkostnader | -6 400 | 0 |
| Sociala kostnader | -24 082 | -14 392 |
| Summa personalkostnader | -117 465 | -78 292 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -520 912 | -520 912 |
| Avskrivning Markanläggningar (utemiljö) | -140 885 | -140 885 |
| Avskrivning Markinventarier (soffor, bord och sandlåda) | -8 688 | -6 516 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter (ventilation) | -142 038 | -142 038 |
| Avskrivning Installationer (ecoguard och passersystem) | -89 912 | -99 536 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -902 434 | -909 886 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar) | 5 129 | 5 079 |
| Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening | 220 | 1 056 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 5 349 | 6 135 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 9 901 | 0 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB) | 34 102 | 5 080 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 50 | 101 |
| Övriga ränteintäkter | 528 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 44 580 | 5 180 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -329 731 | -202 099 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -329 731 | -202 099 |

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 27 791 511 | 27 791 511 |
| Mark | 805 000 | 805 000 |
| Tillkommande utgifter (ventilation) | 2 840 750 | 2 840 750 |
| Markanläggning (utemiljö) | 2 113 277 | 2 113 277 |
| Markinventarier (soffor, bord och sandlåda) | 86 875 | |
| | 33 637 413 | 33 550 538 |
| Årets anskaffningar | | |
| Markinventarier (soffor, bord och sandlåda) | 0 | 86 875 |
| | 0 | 86 875 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 33 637 413 | 33 637 413 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -11 903 351 | -11 382 439 |
| Tillkommande utgifter (ventilation) | -710 189 | -568 151 |
| Markanläggningar (utemiljö) | -152 625 | -11 740 |
| Markinventarier (soffor, bord och sandlåda) | -6 516 | |
| | -12 772 681 | -11 962 330 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -520 912 | -520 912 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter (ventilation) | -142 038 | -142 038 |
| Årets avskrivning markanläggningar (utemiljö) | -140 885 | -140 885 |
| Årets avskrivning markinventarier (soffor, bord och sandlåda) | -8 688 | -6 516 |
| | -812 523 | -810 351 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -13 585 203 | -12 772 681 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 20 052 208 | 20 864 732 |
| Varav | | |
| Byggnader | 15 367 247 | 15 888 160 |
| Mark | 805 000 | 805 000 |
| Tillkommande utgifter (ventilation) | 1 988 523 | 2 130 561 |
| Markanläggningar (utemiljö) | 1 819 767 | 1 960 652 |
| Markinventarier (soffor, bord och sandlåda) | 71 671 | 80 359 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 64 600 000 | 64 600 000 |
| Lokaler | 1 331 000 | 1 331 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 65 931 000 | 65 931 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>46 553 000</i> | <i>46 553 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>19 378 000</i> | <i>19 378 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 15 390 | 15 390 |
| Installationer, ecoguard | 250 000 | 250 000 |
| Installationer, passersystem | 1 129 919 | 1 129 919 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 1 395 309 | 1 395 309 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -15 390 | -15 390 |
| Installationer, ecoguard | -68 750 | -56 250 |
| Installationer, passersystem | -87 887 | -12 555 |
| | -172 027 | -84 195 |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer, ecoguard | -12 500 | -12 500 |
| Installationer, passersystem | -75 332 | -75 332 |
| | -87 832 | -87 832 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -259 859 | -172 027 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 1 135 450 | 1 223 282 |
| Varav | | |
| Maskiner och inventarier | 0 | 0 |
| Installationer, ecoguard | 168 750 | 181 250 |
| Installationer, passersystem | 966 700 | 1 042 032 |

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|-----------------------|----------------|------------|
| Laddstolpar | 113 051 | 0 |
| Vid årets slut | 113 051 | 0 |

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|---------------|---------------|
| 22 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen | 11 000 | 11 000 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 11 000 | 11 000 |

Not 15 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|------------|--------------|
| Lidköpings värmeverk | 0 | 2 080 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 0 | 2 080 |

Not 16 Övriga fordringar

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar | 34 482 | 40 992 |
| Skattekonto | 1 352 | 824 |
| Summa övriga fordringar | 35 834 | 41 816 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 26 367 | 2 642 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 35 627 | 31 439 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 263 896 | 243 691 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 43 844 | 0 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 1 316 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 7 258 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 371 050 | 285 029 |

Not 18 Kassa och bank

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 3 015 762 | 1 604 756 |
| Transaktionskonto | 671 412 | 1 433 027 |
| Summa kassa och bank | 3 687 174 | 3 037 783 |

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 17 915 040 | 18 488 500 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -573 460 | -573 460 |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 690 000 | -5 417 948 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 15 651 580 | 12 497 092 |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,31% | 2024-06-01 | 1 770 000 | 0 | 40 000 | 1 730 000 |
| SBAB | 1,06% | 2025-05-09 | 2 205 000 | 0 | 60 000 | 2 145 000 |
| STADSHYPOTEK | 0,97% | 2025-12-01 | 1 271 842 | 0 | 42 000 | 1 229 842 |
| STADSHYPOTEK | 0,73% | 2026-06-01 | 2 096 000 | 0 | 60 000 | 2 036 000 |
| STADSHYPOTEK | 0,79% | 2026-06-01 | 2 220 000 | 0 | 60 000 | 2 160 000 |
| STADSHYPOTEK | 0,99% | 2022-07-06 | 2 655 000 | -2 640 000 | 15 000 | 0 |
| STADSHYPOTEK | 3,22% | 2027-06-30 | | 2 640 000 | 45 000 | 2 595 000 |
| STADSHYPOTEK | 3,49% | 2027-06-30 | 3 436 250 | 0 | 240 000 | 3 196 250 |
| SBAB | 0,97% | 2023-05-09 | 2 834 408 | -2 822 948 | 11 460 | 0 |
| SBAB | 3,86% | 2028-05-19 | | 2 822 948 | 0 | 2 822 948 |
| Summa | | | 18 488 500 | 0 | 573 460 | 17 915 040 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 573 460 kr och omförhandla ett lån på 1 690 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 293 840 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 047 740 kr förfaller till betalning 5 år efter balansdagen enligt nuvarande amorteringsplan.

Not 20 Övriga skulder

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 44 410 | 31 223 |
| Summa övriga skulder | 44 410 | 31 223 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 41 824 | 17 100 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 8 979 | 3 750 |
| Upplupna elkostnader | 15 657 | 19 911 |
| Upplupna värmekostnader | 0 | 35 914 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 0 | 590 |
| Upplupna revisionsarvoden | 19 200 | 18 500 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 30 854 |
| Beräknat förvaltningsarvode | 16 985 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 396 480 | 400 019 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 499 125 | 526 638 |

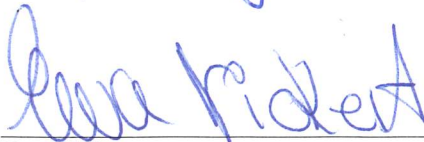
Ställda säkerheter

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 22 805 000 | 22 805 000 |


Je

Styrelsens underskrifter


Lidköping 2023-10-05
Ort och datum



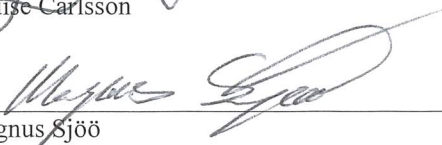
Ewa Nickert




Louise Carlsson



Jonny Ahlén

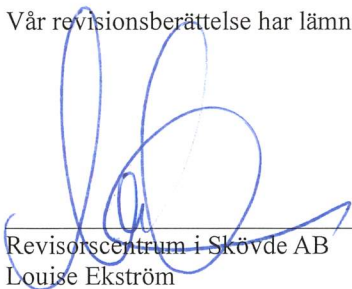


Magnus Sjö

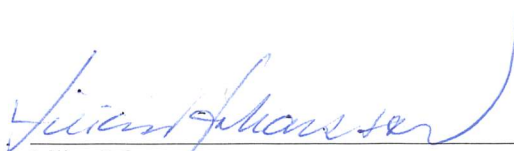


Gabriel Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 oktober 2023



Revisorscentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Lilian Johansson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Lidköpingshus 10

Org.nr 769000-1784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Lidköpingshus 10 för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 mitt 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar


Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 jag vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar 

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 RBF Lidköpingshus 10 för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

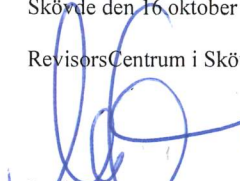
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

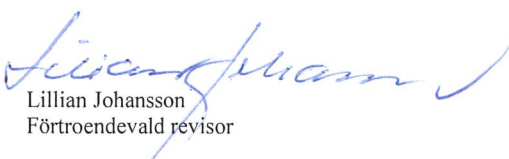
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 revisionsbolaget professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 16 oktober 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB


Louise Ekström
Auktoriserad revisor


Lillian Johansson
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.

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.

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.

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.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Lidköpingshus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lidköpingshus 10 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

