
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Lidköpingshus 12
Org nr: 769000-1826



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 i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i bostadsrätt

Ordlista



R

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 12 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatt lån till högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 192% till 470%.

I resultatet ingår avskrivningar med 554 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 582 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fjärilen 12 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 72 lägenheter samt 6 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Vändgatan 3, 5 och 7 i Lidköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	18
3 rum och kök	27
4 rum och kök	9

A

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	50
Antal p-platser	58

Total tomtarea	15 902 m ²
Total bostadsarea	4 626 m ²
Total lokalarea	170 m ²

Årets taxeringsvärde	54 583 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 583 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Elleveranser	Billinge energi AB
Elnät	Lidköpings Elnät AB
Vatten, avlopp och renhållning	Lidköpings kommun
Fjärrvärme	Lidköping Energi AB
Övervakning av system	Telia Sverige AB
TV, fast telefoni och bredband	Tele 2 Sverige AB <i>h</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 197 tkr och planerat underhåll för 724 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2023 och visar på ett underhållsbehov på 4 755 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 476 tkr (99 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 584 tkr (122 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2023/2024 är satt till 476 tkr (99 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2005
Balkonginglasning	2005
Fönsterbyte	2013/2014
Målning samt tvättning av fasader	2014/2015
Låsbyte, Luftfläkt och byte av värmeväxlare	2015/2016
Stängsel	2015/2016
Renovering av garage och garageportar	2017/2018
Installation av VVX samt Ecoguard	2016/2017
Balansering av värmesystemet	2017-2019
Ljusinsläpp trapphus	2019/2020
Garagetak	2021/2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	341 940	Taggsystem gäststuga, ny styr och router
Huskropp	17 624	Dörr tvättstuga
Garage och p-platser	364 172	Fasader garage

Planerat underhåll

	År
Relining källarstammar	2023/2024 <i>kl</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Lindström	Ordförande	2024
Agneta Johnsson	Sekreterare	2024
Michael Caspersson	Vice ordförande	2024
Marie-Louise Falk	Ledamot	2023
Gabriel Boström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catarina Åkerblad	Suppleant	2023
Simon Dahlberg	Suppleant	2023
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, Ansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Kalman (sammanställande)	2023
Britt Skoglund	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5% och bränsleavgiften med 6% från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 698 kr/m²/år.

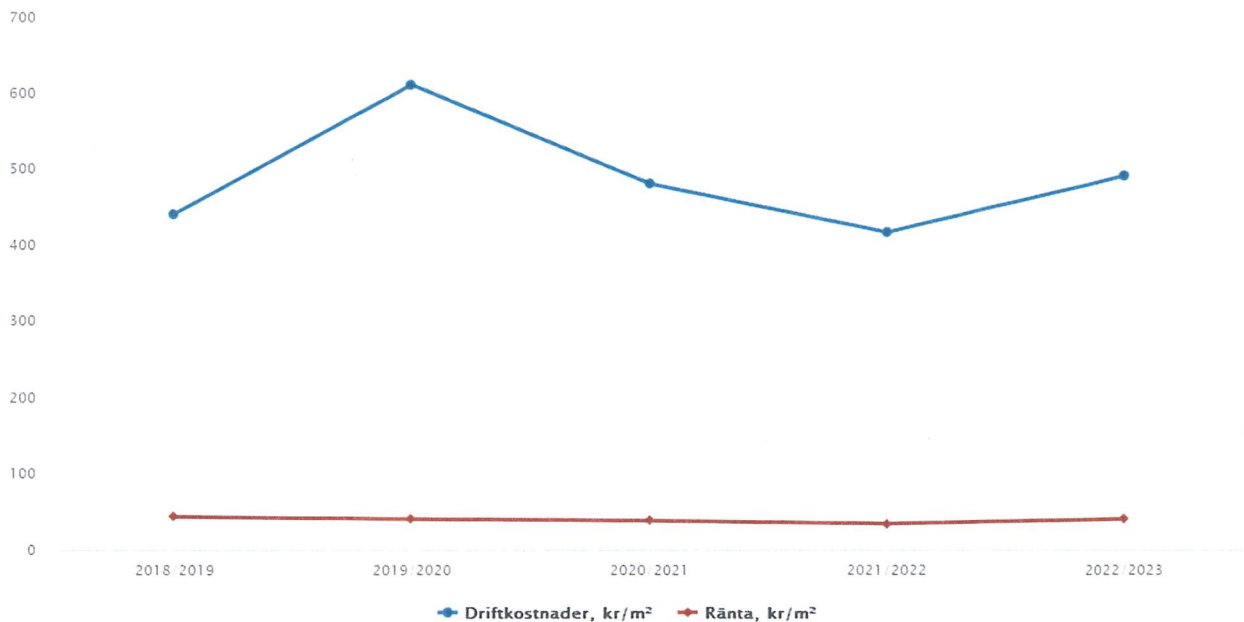
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlande energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Styrelsen jobbar dessutom aktivt med energifrågor för att få fram förslag till en bättre energimiljö.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 58 875 kWh fastighetsel och 826 MWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 1 680 kWh el och 2 MWh värme. *A*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 044	3 988	3 936	3 948	3 888
Årets resultat	28	393	593	709	547
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	122	135	95	94	94
Balansomslutning	19 989	20 517	20 431	21 228	20 238
Soliditet %	24	23	21	18	14
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	470	192	331	220	278
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	55	100	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	698	685	671	671	658
Bränsletillägg, kr/m ²	137	137	136	136	136
Driftkostnader, kr/m ²	491	417	481	611	441
Ränta, kr/m ²	40	34	38	40	43
Underhållsfond, kr/m ²	517	546	450	381	272
Lån, kr/m ²	3 022	3 113	3 204	3 334	3 467

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. *A*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	410 004	2 620 293	1 276 431	393 268
Disposition enl. årsstämmobeslut			393 268	-393 268
Reservering underhållsfond		584 000	-584 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-723 735	723 735	
Årets resultat				27 781
Vid årets slut	410 004	2 480 558	1 809 434	27 781


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 669 698
Årets resultat	27 781
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-584 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	723 735
Summa	1 837 214

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 837 214
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 044 222	3 988 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 881	24 132
Summa rörelseintäkter		4 123 103	4 012 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 353 305	-1 998 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-972 207	-931 925
Personalkostnader	Not 6	-77 286	-61 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-553 929	-488 861
Summa rörelsekostnader		-3 956 727	-3 481 130
Rörelseresultat		166 375	531 267
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 459	15 387
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	46 318	8 453
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-191 372	-161 839
Summa finansiella poster		-138 595	-138 000
Resultat efter finansiella poster		27 781	393 268
Årets resultat		27 781	393 268

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 735 515	15 152 056
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 517 155	711 626
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	845 000
Summa materiella anläggningstillgångar		16 252 670	16 708 681
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	118 000	118 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		118 000	118 000
Summa anläggningstillgångar		16 370 670	16 826 681
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	15 584	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	324 742	294 531
Summa kortfristiga fordringar		340 326	294 631
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 277 023	3 396 175
Summa kassa och bank		3 277 023	3 396 175
Summa omsättningstillgångar		3 617 349	3 690 806
Summa tillgångar		19 988 019	20 517 487

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		410 004	410 004
Fond för yttre underhåll		2 480 558	2 620 293
Summa bundet eget kapital		2 890 562	3 030 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 809 433	1 276 431
Årets resultat		27 781	393 268
Summa fritt eget kapital		1 837 214	1 669 698
Summa eget kapital		4 727 777	4 699 995
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 300 624	12 727 600
Summa långfristiga skulder		8 300 624	12 727 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 754 100	2 200 124
Leverantörsskulder		341 381	396 141
Skatteskulder		13 671	8 631
Övriga skulder	Not 19	34 919	26 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	379 048	458 395
Summa kortfristiga skulder		6 523 119	3 089 892
Summa eget kapital och skulder		19 988 019	20 517 487

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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	Slutår
Byggnader	Linjär	93	2056
Stamreovering	Linjär	50	2056
Balkonger	Linjär	50	2056
Fönsterbyte	Linjär	40	2053
Markinventarie, utemöbler	Linjär	20	2039
Ecoguard	Linjär	20	2037
Solceller	Linjär	25	2045
Passersystem	Linjär	15	2037
Laddstolpe elbil	Linjär	5	2027

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	3 230 352	3 166 956
Hyrer, lokaler	13 356	13 356
Hyrer, garage	180 000	180 000
Hyrer, p-platser	33 648	33 778
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 075	-1 182
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-34 535	-25 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 036	-10 355
Bränsleavgifter, bostäder	631 512	631 512
Summa nettoomsättning	4 044 222	3 988 265

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Pantförförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 637	9 758
Övriga sidointäkter	20 262	7 608
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	28 759	0
Övriga rörelseintäkter	13 230	6 670
Försäkringsersättningar	0	100
Summa övriga rörelseintäkter	78 881	24 132

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Underhåll	-723 735	-183 031
Reparationer	-197 023	-386 590
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-129 592	-125 198
Försäkringspremier	-53 934	-49 425
Kabel- och digital-TV	-147 115	-147 083
Återbäring från Riksbyggen	9 800	11 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 538	-10 538
Obligatoriska besiktningar	-48 805	-43 430
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 645	-14 238
Förbrukningsinventarier	-3 920	-7 798
Vatten	-202 436	-226 080
Fastighetsel	-135 201	-137 145
Uppvärmning	-622 183	-610 204
Sophantering och återvinning	-73 984	-68 919
Förvaltningsarvode drift extra	-1 994	0
Summa driftskostnader	-2 353 305	-1 998 678

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode administration och drift	-908 339	-885 530
IT-kostnader	-12 556	-6 129
Arvode, yrkesrevisorer	-18 401	-18 388
Övriga förvaltningskostnader	-7 697	-7 454
Kreditupplysningar	-68	-149
Pantförförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 945	-5 950
Telefon och porto	0	-750
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-50
Medlems- och föreningsavgifter	-4 392	-4 392
Bankkostnader	-2 811	-3 133
Summa övriga externa kostnader	-972 207	-931 925

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-45 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-12 000	-13 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-4 000
Sociala kostnader	-18 286	-12 466
Summa personalkostnader	-77 286	-61 666

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-343 927	-343 927
Avskrivning Markanläggningar (laddstolpe)	-5 143	0
Avskrivning Markinventarier (utemöbler)	-6 050	-6 050
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-105 500	-105 500
Avskrivning Installationer (ecoguard, solceller och passersystem)	-93 309	-33 383
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-553 929	-488 861

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)	4 099	4 059
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening	2 360	11 328
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 459	15 387

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	5 770	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	40 415	8 366
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	103	87
Övriga ränteintäkter	30	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 318	8 453

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-191 255	-161 528
Övriga räntekostnader	-117	-312
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-191 372	-161 839

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 866 271	20 866 271
Mark	90 000	90 000
Standardförbättringar	4 220 000	4 220 000
Markinventarier, utemöbler	121 000	121 000
	25 297 271	25 297 271
Årets anskaffningar		
Markanläggning, laddstolpe elbil	44 080	0
	44 080	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 341 351	25 297 271
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 176 052	-8 832 125
Standardförbättringar	-949 500	-844 000
Markinventarier, utemöbler	-19 663	-13 613
	-10 145 215	-9 689 738
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-343 927	-343 927
Årets avskrivning standardförbättringar	-105 500	-105 500
Årets avskrivning markanläggningar	-5 143	0
Årets avskrivning markinventarier, utemöbler	-6 050	-6 050
	-460 620	-455 477
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 605 835	-10 145 215
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 735 516	15 152 056
Varav		
Byggnader	11 346 292	11 690 219
Mark	90 000	90 000
Standardförbättringar	3 165 000	3 270 500
Markanläggningar	38 937	0
Markinventarier	95 287	101 337
Taxeringsvärden		
Bostäder	53 000 000	53 000 000
Lokaler	1 583 000	1 583 000
Totalt taxeringsvärde	54 583 000	54 583 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 844 000</i>	<i>38 844 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 739 000</i>	<i>15 739 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Installationer, ecoguard och solceller	797 703	797 703
	797 703	797 703
Årets anskaffningar		
Installationer, passersystem	898 838	0
	898 838	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 696 541	797 703
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer, ecoguard och solceller	-86 077	-52 694
	-86 077	-52 694
Årets avskrivningar		
Installationer, ecoguard och solceller	-33 383	-33 383
Installationer, passersystem	-59 926	0
	-93 309	-33 383
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-179 386	-86 077
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 517 155	711 626
Varav		
Installationer, ecoguard och solceller	678 243	711 626
Installationer, passersystem	838 912	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
IB Laddstolpe för elbil	95 000	95 000
Omklassificering, laddstolpe elbil. Se not 11	-95 000	0
IB Passersystem	750 000	750 000
Omklassificering, passersystem. Se not 12	-750 000	
Vid årets slut	0	845 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
236 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	118 000	118 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	118 000	118 000

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	130	100
Momsfordringar	15 454	0
Summa övriga fordringar	15 584	100

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	27 585	4 367
Förutbetalda försäkringspremier	27 520	24 284
Förutbetalt förvaltningsarvode	231 261	222 909
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 815	36 772
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 560	1 808
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 392
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 742	294 531

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	1 569	1 569
Bankmedel (SBAB)	2 669 776	2 652 076
Transaktionskonto (Swedbank)	605 678	742 530
Summa kassa och bank	3 277 023	3 396 175

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	14 491 224	14 927 724
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-436 500	-436 500
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 754 100	-1 763 624
Långfristig skuld vid årets slut	8 300 624	12 727 600

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	0,96%	2022-10-01	1 834 124	-1 816 499	17 625	0
SEB	0,97%	2024-06-28	6 054 100	0	150 000	5 904 100
STADSHYPOTEK	0,96%	2025-06-01	3 243 500	0	120 000	3 123 500
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-06-30	3 796 000	0	96 000	3 700 000
SBAB	4,08%	2027-09-10	0	1 816 499	52 875	1 763 624
Summa			14 927 724	0	436 500	14 491 224

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 436 500 kr och omförhandla ett lån på 5 754 100 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden 8 300 624 kr förfaller i sin helhet till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen (omförhandling sker på samtliga lån).

Not 19 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	44	44
Skuld för moms	0	1 721
Skuld sociala avgifter och skatter	34 758	24 770
Övrig skuld	117	66
Summa övriga skulder	34 919	26 601

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	4 961	5 118
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 714
Upplupna elkostnader	11 287	41 795
Upplupna värmekostnader	0	26 574
Upplupna kostnader för renhållning	0	590
Upplupna revisionsarvoden	18 213	17 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	520
Beräknat förvaltningsarvode	16 908	6 658
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	327 679	341 826
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	379 048	458 395


Ställda säkerheter

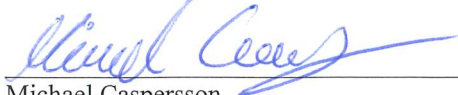
	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	20 450 000 <i>kl</i>	20 450 000

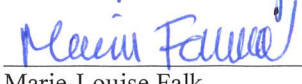
Styrelsens underskrifter

Lidköping 23 09 25
Ort och datum


Stefan Lindström

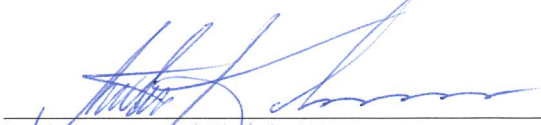

Agneta Johnsson


Michael Caspersson


Marie-Louise Falk


Gabriel Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{10/10 2023}


Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 12

Org.nr 769000-1826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 12 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

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 Lidköpingshus nr 12 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Skövde den 10 oktober 2023
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
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.

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 skuldtynad 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Lidköpingshus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lidköpingshus 12 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