
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Lidköpingshus 6
Org. nr: 769000-1750



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	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



A

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 6 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret uppgår till 426 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmålet redogör utfallet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Syftet är att jämföra ut de variationer som naturligt uppstår mellan åren för underhållskostnader.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till 420 tkr, vilket är 8 tkr lägre än föregående år. Variationen kan huvudsakligen tillskrivas högre drifts- samt räntekostnader än verksamhetsåret innan. Bland driftskostnaderna kan det noteras att elkostnaden har ökat med 48 tkr. Föreningen har dock erhållit elstöd från Skatteverket, vilket uppgick till 23 tkr. Uppvärmningskostnaden har uppvisat en marginell minskning, vilket även kan göras gällande för vattenkostnaden under verksamhetsåret. Bland de finansiella posterna kan en ökning av räntekostnader konstateras, till följd av låneomsättning under räkenskapsåret.

Årets resultat efter fondförändringar jämfört med budget avviker positivt med 96 tkr, där främst driftskostnader och diverse intäktsposter har budgeterats försiktigt. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.


Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 283 % till 300 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 625 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 051 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har även monterat sedumtak över lokaler. Sammanlagd summa för utgiften blev 449 tkr. Inköpet har redovisats som standardförbättring med en avskrivningstid på 10 år.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Diana 2 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 40 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Stenportsgatan 18-22, Sevillagatan 11 och Vallgatan 16 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	10
2 rum och kök	7
3 rum och kök	17
4 rum och kök	6
Summa	40

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	24
Antal lokaler	29
Antal garage	8

Total tomtarea 3 422 m²

Total bostadsarea 2 483 m²

Total lokalarea 1 744 m²

Årets taxeringsvärde 36 250 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 36 250 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Namn	Verksamhet	Yta m ²	Löptid t o m
Socialdemokraterna	Politisk förening	341	2024-09-30
Trafikskolan Focus	Trafikskola	236	2026-11-30
Palle och Maria Trading HB	Butik	111	2024-03-31
Djurens vänner	Djurhotell	143	2024-06-30
Guldsmed G Bäckström	Butik	89	2026-11-30
Dang Thaimassage	Butik	62	2025-02-28
Frisör Pier	Frisörsalong	84	2026-01-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 22,8 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 493 m², vilket motsvarar ca 12 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

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. *A*

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fjärrvärme	Lidköpings Energi AB
Vatten, avlopp och sophämtning	Lidköpings Miljö & Teknik AB
Elhandel	Billinge energi
Bredband/TV	Tele2, (f.d Com Hem 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 79 tkr och planerat underhåll för 244 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 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: uppdaterade senast våren 2023 och visar på ett underhållsbehov på 2 428 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 243 tkr (57 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 250 tkr (59 kr/m²). Budgeterad avsättning för nästa verksamhetsår, 2023/2024 är satt till 110 tkr (26 kr/m²). Föreningens underhållsfond har en hög fondbehållning sedan tidigare varför avsättningen är satt till en lägre nivå. Föreningen redovisar sedan några år tillbaka utifrån K3-regelverket gällande komponentavskrivning. Redovisningsmetoden betyder att större underhållsåtgärder istället kan aktiveras på byggnader som utbyte och inte behöver belasta underhållsfonden. *nk*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1998	
Fönsterbyte	2015	Investeringskostnad 3 455 tkr
Byte värmepårlare	2015	Investeringskostnad 610 tkr
Målning trapphus	2016/2017	Investeringskostnad 168 tkr
Ny lägenhet	2018/2019	Byggt om en lokal till lägenhet
Ombyggnad lokal	2021/2022	Thaimassage

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	
Gemensamma utrymmen	111 931	Målning källare m.m.
Huskropp utvändigt	110 475	Markis m.m.
Övrigt	21 838	

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Passersystem/låsbyte	2023/2024	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marita Bengtsson	Ordförande	2024
Britt-Marie Gustafsson	Sekreterare	2023
Torbjörn Holm	Vice ordförande	2024
Bodil Sahlberg	Ledamot	2023
Susanne Fallenius (<i>avgick 2022-12-31</i>)	Ledamot Riksbyggen	
Gabriel Boström (<i>tillkom 2023-01-01</i>)	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gerd Karlsson	Suppleant	2023
Lennart Welin	Suppleant	2023
Sebastian Bhiladvala	Suppleant	2023
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
<i>Huvudansvarig revisor:</i>		
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2023
Peter Larsson (<i>avflyttad våren 2023</i>)	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agne Gustafsson	2023
Helen Florberger	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen införskaffat en laddbox för elbil. Total summa för investering, efter bidrag/avdrag, uppgick till 38 tkr. Installationen har lagts på avskrivningsplan över en tid av 5 år.

Föreningen har även monterat sedumtak över lokaler. Sammanlagd summa för utgiften blev 449 tkr. Inköpet har redovisats som standardförbättring med en avskrivningstid på 10 år.

Föreningen har under året erhållit elstöd från Skatteverket, totalt 22 907 kr.

Medlemsinformation

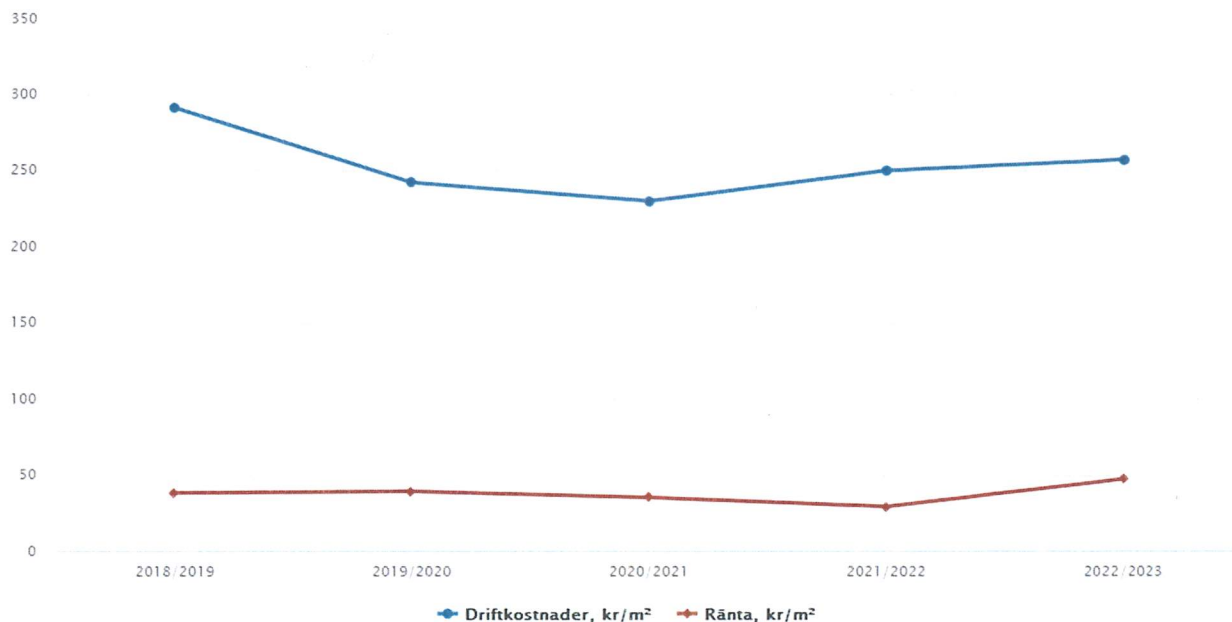
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2 %. Bränsleavgiften höjdes med 5 % för båda bostäder och lokaler med start 1 juli 2021. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en 3 % höjning av årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 724 kr/m²/år. *L*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 160	3 090	3 076	2 994	2 931
Årets resultat	426	303	577	380	416
Balansomslutning	16 661	16 753	17 023	16 871	17 001
Soliditet %	31	29	27	23	20
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	296	283	243	283	258
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	44	62	53	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	724	724	724	727	710
Bränsletillägg, kr/m ²	227	226	215	193	163
Driftkostnader, kr/m ²	257	250	230	242	291
Ränta, kr/m ²	47	29	35	39	38
Underhållsfond, kr/m ²	495	494	523	496	388
Lån, kr/m ²	2 574	2 692	2 811	2 930	3 049

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. *R*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Reserv- fond	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	568 035	129 255	27 975	2 086 135	1 691 928	302 884
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					302 884	-302 884
Reservering underhållsfond				250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-244 243	244 243	
Årets resultat						425 821
Vid årets slut	568 035	129 255	27 975	2 091 892	1 989 055	425 821

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 994 813
Årets resultat	425 821
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	244 243
Summa	2 414 876

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 414 876
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 160 418	3 089 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 986	19 339
Summa rörelseintäkter		3 207 404	3 108 867
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	-78 645	-111 265
Underhåll	Not 5	-244 244	-345 324
Driftskostnader	Not 6	-1 084 821	-1 055 356
Övriga externa kostnader	Not 7	-551 371	-540 942
Personalkostnader	Not 8	-47 012	-47 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-625 414	-602 770
Summa rörelsekostnader		-2 631 505	-2 702 856
Rörelseresultat		575 899	406 012
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	6 377	10 773
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	40 284	9 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-196 739	-123 250
Summa finansiella poster		-150 078	-103 127
Resultat efter finansiella poster		425 821	302 884
Årets resultat		425 821	302 884
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-250 000	-220 000
Ianspråktagande av underhållsfond		244 243	345 324
Resultat efter fondförändring		420 064	428 208

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	13 456 610	13 593 781
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	85 519
Summa materiella anläggningstillgångar		13 456 610	13 679 300
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	58 500	58 500
Andra långfristiga fordringar	Not 16	3 817	4 827
Summa finansiella anläggningstillgångar		62 317	63 327
Summa anläggningstillgångar		13 518 927	13 742 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 17	47 236	21 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	208 704	186 747
Summa kortfristiga fordringar		255 940	208 029
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	2 886 517	2 802 908
Summa kassa och bank		2 886 517	2 802 908
Summa omsättningstillgångar		3 142 457	3 010 937
Summa tillgångar		16 661 384	16 753 563

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser/Upplåtelseavgifter		697 290	697 290
Reservfond		27 975	27 975
Fond för yttre underhåll		2 091 892	2 086 135
Summa bundet eget kapital		2 817 157	2 811 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 989 056	1 691 928
Årets resultat		425 821	302 884
Summa fritt eget kapital		2 414 876	1 994 813
Summa eget kapital		5 232 033	4 806 212
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	4 265 000	7 065 092
Summa långfristiga skulder		4 265 000	7 065 092
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	6 613 556	4 315 904
Leverantörsskulder	Not 21	201 697	227 501
Skatteskulder	Not 22	4 601	1 801
Övriga skulder	Not 23	19 934	22 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	324 563	314 682
Summa kortfristiga skulder		7 164 351	4 874 950
Summa eget kapital och skulder		16 661 384	16 753 563

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredo-visning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i före-kommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 589 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- 9 287 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2024
- Nyligen uppförda eller ombyggda bostads-byggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultat-räkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.


Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. 

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Komponent	100
Fönster, ursprungliga	Komponent	59
Fönster, byte 2015	Komponent	40
Dörrar	Komponent	50
Skåpsnickeri	Komponent	40
Fasad	Komponent	50
Fasad, renovering	Komponent	30
Yttertak	Komponent	50
Ventilation, kanaler	Komponent	50
Ventilation, fläkt och apparater	Komponent	25
El	Komponent	50
Stammar och badrum	Komponent	40
Värme, kulvert	Komponent	50
Lokalanpassningar	Komponent	25
Fjärrvärmeväxlare	Komponent	30
Utemiljö	Linjär	15
Ny lägenhet	Linjär	35
Solceller	Linjär	25
Laddbox	Linjär	5
Sedumtak	Linjär	10

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	1 798 860	1 798 860
Hyror, lokaler	720 942	690 111
Hyror, garage	25 200	25 200
Hyror, p-platser	39 752	39 752
Hyror, övriga	20 976	19 624
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 992	-41 102
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 000	-3 109
Bränsleavgifter, bostäder	562 680	560 192
Summa nettoomsättning	3 160 418	3 089 528

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar, <i>pant- & överlåtelseavgifter</i>	3 970	10 764
Övriga sidointäkter, <i>intäkter solceller</i>	16 482	7 143
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-7
Erhållna statliga bidrag, <i>elstöd</i>	22 907	0
Övriga rörelseintäkter	3 630	1 440
Summa övriga rörelseintäkter	46 986	19 339

Not 4 Reparationer

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Bostäder	-7 000	0
Lokaler	0	-3 508
Gemensamma utrymmen	-9 871	-10 733
VA/Sanitet	-4 406	-13 531
Värme	-2 513	-1 334
Ventilation	-25 489	-19 725
El	-20 592	-5 822
Låssystem	-2 483	-7 808
Tak	0	-3 195
Fönster	-656	-7 993
Dörrar & Portar	-4 201	-5 890
Markytor	0	-27 443
Övriga Reparationer	-1 435	-4 283
Summa reparationer	-78 645	-111 265

Not 5 Underhåll

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lokaler	0	-181 413
Gemensamma utrymmen	-14 432	0
Målning & Tapetsering	-97 499	0
VA/Sanitet	-9 419	0
Värme	0	-7 810
El	0	-4 332
Huskropp, underhåll	-16 995	0
Tak	0	-121 481
Fasader	-93 480	0
Övrigt	-12 419	-30 289
Summa underhåll	-244 244	-345 324

Not 6 Driftskostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 701	-109 260
Försäkringspremier	-67 164	-61 589
Kabel- och digital-TV	-82 181	-82 163
Återbäring från Riksbyggen	5 300	6 600
Obligatoriska besiktningar, <i>fg år energideklaration</i>	0	-32 962
Övriga utgifter, köpta tjänster	-16 709	-10 171
Vatten	-115 465	-119 909
Fastighetsel	-142 340	-94 117
Uppvärmning	-501 339	-504 046
Sophantering och återvinning	-52 652	-47 739
Förvaltningsarvode drift	-570	0
Summa driftskostnader	-1 084 821	-1 055 356

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-511 603	-498 753
IT-kostnader	-4 377	-4 725
Arvode, yrkesrevisor	-16 205	-15 338
Övriga förvaltningskostnader	-7 067	-6 327
Kreditupplysningar	-317	-829
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 528	-7 207
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-23
Medlems- och föreningsavgifter	-2 379	-2 379
Konsultarvoden	-2 450	0
Bankkostnader	-3 446	-5 363
Summa övriga externa kostnader	-551 371	-540 942

Not 8 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Styrelsearvoden	-29 000	-34 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-6 500
Övriga personalkostnader	-6 400	0
Sociala kostnader	-5 112	-6 199
Summa personalkostnader	-47 012	-47 199

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-302 060	-302 060
Avskrivning Markanläggningar	-28 854	-21 171
Avskrivningar tillkommande utgifter	-246 679	-231 718
Avskrivning Installationer	-47 821	-47 821
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-625 414	-602 770

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	5 207	5 157
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	1 170	5 616
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 377	10 773

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton, <i>Swedbank</i>	8 290	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>	31 622	5 461
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	216	3 888
Övriga ränteintäkter	156	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 284	9 350

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-196 499	-122 750
Övriga räntekostnader	-240	-500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-196 739	-123 250

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 976 660	13 976 660
Byggnad, <i>Solcellsanläggning</i>	1 170 264	1 170 264
Mark	227 250	227 250
Tillkommande utgifter	8 409 118	8 409 118
Markanläggning	317 567	317 567
	24 100 859	24 100 859
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter, <i>sedumtak</i>	448 818	0
Markanläggning, <i>laddstolpe</i>	38 415	0
	487 233	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 588 092	24 100 859
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 112 318	-6 810 257
Byggnad, <i>Solcellsanläggning</i>	-85 819	-39 009
Standardförbättringar	-5 180 150	-4 948 432
Markanläggningar	-128 791	-107 618
	-12 507 078	-11 905 317
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-302 060	-302 060
Årets avskrivning byggnad, <i>solcellsanläggning</i>	-46 811	-46 811
Årets avskrivning Standardförbättringar	-246 679	-231 718
Årets avskrivning markanläggningar	-28 854	-21 171
	-624 404	-601 760
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 131 482	-12 507 077
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 456 610	13 593 782
Varav		
Byggnader	6 562 282	6 864 343
Byggnad, <i>Solcellsanläggning</i>	1 037 634	1 084 444
Mark	227 250	2 227 250
Standardförbättringar	3 431 106	3 228 968
Markanläggningar	198 337	188 777

Taxeringsvärden

Bostäder	31 400 000	31 400 000
Lokaler	4 850 000	4 850 000
Totalt taxeringsvärde	36 250 000	36 250 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 198 000</i>	<i>24 198 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 052 000</i>	<i>12 052 000</i>

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott
2023-06-30 2022-06-30
Vid årets början

Laddstolpe för elbil	85 519	0
	85 519	0

Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation

Laddstolpe	0	85 518
Återföring laddstolpe, <i>bidrag samt momsavdrag</i>	-47 104	0
	-47 104	85 518

Summa anskaffningar
38 415 85 518
Årets omklassificeringar

Laddstolpe för elbil (<i>markanläggning, not 13</i>)	-38 415	0
Summa omklassificeringar	-38 415	0

Kvarstående pågående ny- och ombyggnation

Laddstolpe för elbil	0	85 519
Summa pågående ny- och ombyggnad vid årets slut	0	85 519

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav
2023-06-30 2022-06-30

117 st. kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	58 500	58 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	58 500	58 500

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Vid årets början</i>	4 827	5 837
Årets avskrivning	-1 010	-1 010
Restvärde Lidköpings värmeverk	3 817	4 827
Summa andra långfristiga fordringar	3 817	4 827

Not 17 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	7 541	7 385
Momsfordringar	39 695	13 897
Summa övriga fordringar	47 236	21 282

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	22 753	2 851
Förutbetalda försäkringspremier	34 850	30 752
Förutbetalt förvaltningsarvode	130 245	125 556
Förutbetald elavgift	0	4 668
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 565	20 541
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290	2 379
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 704	186 747

Not 19 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	2 243 077	1 731 357
Transaktionskonto	643 441	1 071 551
Summa kassa och bank	2 886 517	2 802 908

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	10 878 556	11 380 996
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-502 440	-502 440
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 111 116	-3 813 464
Långfristig skuld vid årets slut	4 265 000	7 065 092

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,48%	2023-11-28	2 863 464	0	60 000	2 803 464
SEB	4,00%	2023-09-28	270 000	0	45 000	225 000
SEB	4,47%	2023-12-21	805 000	0	20 000	785 000
SEB	0,76%	2023-09-28	1 265 532	0	31 440	1 234 092
SEB	1,05%	2024-01-28	1 464 000	0	122 000	1 342 000
SEB	0,81%	2025-10-28	1 372 500	0	122 000	1 250 500
SEB	1,58%	2027-03-28	3 340 500	0	102 000	3 238 500
Summa			11 380 996	0	502 440	10 878 556

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta lån på 6 116 116 kr samt amortera 502 440 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 512 200 kr. Resterande skuld, 8 366 356 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån (samt amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Avsikten är att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	179 160	171 993
Ej reskontraförda leverantörsskulder	22 537	55 508
Summa leverantörsskulder	201 697	227 501

Not 22 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	4 601	1 801
Summa skatteskulder	4 601	1 801

Not 23 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	7 333	7 333
Skuld sociala avgifter och skatter	12 301	15 038
Kund-, hyres-, avgiftsskuld	300	0
Summa övriga skulder	19 934	22 371

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	5 174	2 740
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 718	0
Upplupna elkostnader	7 302	2 562
Upplupna värmekostnader	0	22 132
Upplupna kostnader för renhållning	0	449
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	218
Upplupna kostnader för administration	33 246	0
Upplupna revisionsarvodena	16 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	830
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	18 492
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	252 050	252 260
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	324 563	314 682

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	15 100 000	15 100 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under hösten 2023 kommer föreningen att börja med matavfallshantering.

Vadsbolås samt Vadsbolarm kommer under hösten utföra låsbyte samt installation av nytt passersystem med elektronisk tvättstugebokning.


Föreningen har efter beslut från Skatteverket fått momsavdrag på 91 841 kr för ingående moms för investeringskostnaden av solcellsanläggningen som installerades hösten 2020. *A*

Styrelsens underskrifter

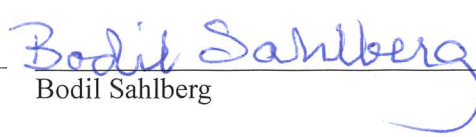
Lidköping 2023-10-17

Ort och datum


Marita Bengtsson



Britt-Marie Gustafsson


Torbjörn Holm


Bodil Sahlberg


Gabriel Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-20


RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 6

Org.nr 769000-1750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 6 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

Skövde den 20 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 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.

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

RBF Lidköpingshus 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 6 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

