

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Lidköpingshus 2  
Org nr: 769000-1743



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lidköpings Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-31.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhålls- och reparationskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre avgifter för el. Räntekostnaderna har ökat på grund av omsatt lån till rörlig ränta. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 88% till 29%. Kommande verksamhetsår har föreningen 3 (alla) 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 395% till 420%.

I resultatet ingår avskrivningar med 612 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 454 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen har gjort ett minus resultat på 157 436 för 2023. Detta beror på att större underhållsåtgärder har gjorts under året och tagits ur underhållsfonden. Resultatet efter fondförändring är positivt 74 873.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Oxeln 16 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 52 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Ryttagatan 5 och 7, Djurgårdsgatan 29 och Lottkällsgatan 6 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	22
2 rum och kök	30

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	21
Antal p-platser	30

Total tomtarea	7 948 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 534 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	201 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	35 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & Teknisk förvaltning samt fastighetservice
Billinge Energi AB	Elleverans
Tele 2 Sverige AB	TV, fast telefoni & bredband
Telia	Bredband

### 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 160 och planerat underhåll för 382. Eventuella 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:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov på 2 455 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 246 tkr (90 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 000 kr (55 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för 2024 görs med 170 000 kr (62 kr/m<sup>2</sup>) vilket är lägre än det genomsnittliga utgiften per år. Det beror på att föreningen gick över från K2 till K3 regelverket år 2020. I K2 gjordes större avsättningar till underhållsfonden vilket lett till att ingående balans är tillräckligt stort för att minska avsättningen under några år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte, fönster, tak och balkonger	1993	
Markytor	2020	Dränering del av förening

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	251 683	Byte vitvaror
Installationer	130 625	Duc byte

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takbyte	Inom några år	
Byte källarfönster	2024	
Dränering Lottkällsgatan	2024	

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Uno Johansson	Ordförande	2025
Robert Lindquist	Sekreterare	2025
Karl-Gustaf Ryderup	Vice ordförande	2024
Pavlos Papadopoulos	Ledamot	2024
Margareta Barkin	Ledamot	2024
Britt Kjellqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisabeth Lennartson	Suppleant	2024
Richard Järnving	Suppleant	2024
Wanda Nilsson	Suppleant	2024
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB Ansvarig: Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angela Ågren	2024
Pamela Steinke	2024

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



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % och värmeavgiften med 12% från och med 1 januari 2024.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 910 kr/m<sup>2</sup>/år (exkl. bränsleavgifter).

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

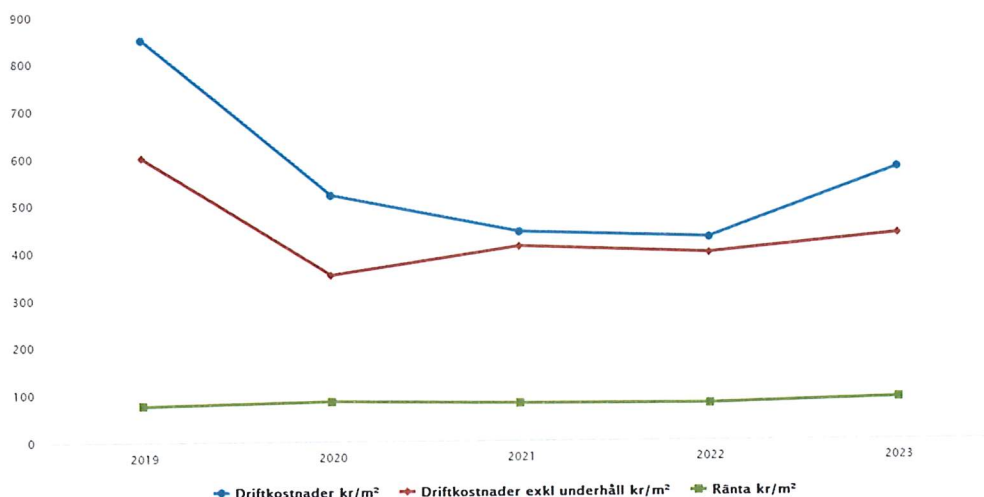
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 805 124	2 746 891	2 745 635	2 699 007	2 589 326
Resultat efter finansiella poster	-157 436	157 378	132 062	-147 145	-364 140
Resultat exkl avskrivningar	454 168	761 771	736 455	447 818	6 752
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	304 168	571 771	486 455	197 818	-477 248
Balansomslutning	13 703 355	14 312 982	14 572 944	14 723 386	15 379 941
Soliditet %	8	10	7	6	7
Likviditet % exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	420	395	338	318	327
Likviditet % inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	29	88	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	98	98	98	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 088	1 065	1 065	1 048	1 004
Driftkostnader kr/kvm	375	382	441	520	850
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	235	349	410	351	599
Energikostnad kr/kvm	268	281	269	238	237
Underhållsfond kr/kvm	624	709	673	612	689
Sparande kr/kvm	306	312	300	332	254
Ränta kr/kvm	87	77	79	84	76
Skuldsättning kr/kvm	4 440	4 581	4 714	4 847	4 972
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 792	4 944	5 088	5 232	5 367
Räntekänslighet %	4,4	4,6	4,8	5,0	5,3





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 252	1 938 949	-919 964	157 378
Disposition enl. årsstämmbeslut			157 378	-157 378
Reservering underhållsfond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-382 309	382 309	
Årets resultat				-157 436
<b>Vid årets slut</b>	<b>47 252</b>	<b>1 706 640</b>	<b>-530 277</b>	<b>-157 436</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-762 586
Årets resultat	-157 436
Årets fondreservering enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	382 309
<b>Summa</b>	<b>-687 713</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-687 713**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 805 124	2 746 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 333	8 168
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 849 457</b>	<b>2 755 059</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll	Not 4	-382 309	-90 432
Reparationer	Not 5	-160 249	-34 431
Driftskostnader	Not 6	-1 025 683	-1 045 848
Övriga externa kostnader	Not 7	-646 960	-612 732
Personalkostnader	Not 8	-24 353	-30 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-611 604	-604 393
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 851 158</b>	<b>-2 418 446</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 702</b>	<b>336 613</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 959	9 915
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	79 142	20 945
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-238 836	-210 095
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-155 735</b>	<b>-179 235</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-157 436</b>	<b>157 378</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-157 436</b>	<b>157 378</b>
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond		-150 000	-190 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		382 309	90 432
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>74 873</b>	<b>57 810</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 13	9 980 377	10 582 814
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	40 887	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 021 263</b>	<b>10 582 814</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	78 000	78 000
Andra långfristiga fordringar	Not 16	0	1 952
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 000</b>	<b>79 952</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 099 263</b>	<b>10 662 766</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	0
Övriga fordringar	Not 17	12 042	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	211 223	203 786
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>223 385</b>	<b>203 786</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	3 380 706	3 446 430
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 380 706</b>	<b>3 446 430</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 604 091</b>	<b>3 650 216</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 703 355</b>	<b>14 312 982</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 252	47 252
Fond för yttre underhåll		1 706 640	1 938 949
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 753 892</b>	<b>1 986 201</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-530 277	-919 964
Årets resultat		-157 436	157 378
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-687 713</b>	<b>-762 586</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 066 178</b>	<b>1 223 615</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	0	8 954 509
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 954 509</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	12 143 184	3 574 623
Leverantörsskulder		116 612	255 134
Skatteskulder		7 110	7 997
Övriga skulder	Not 21	21 707	12 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	348 564	284 872
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 637 177</b>	<b>4 134 858</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 703 355</b>	<b>14 312 982</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-157 436
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>	
Avskrivningar	611 604
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>454 168</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-19 600
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-66 242
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>368 326</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0
Investeringar i byggnader & mark	0
Investeringar i inventarier	-48 102
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-48 102</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Förändring av skuld	-385 948
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-385 948</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-65 724</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 446 430</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 380 706</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>	
För erhållen och betald ränta se notförteckning	

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
<i>Tillkommande och utbytta komponenter</i>			
Stammar	Linjär	1993	2043
Fönster	Linjär	1993	2038
Tak	Linjär	1993	2023
Balkonger	Linjär	1993	2043
Mark	Linjär	2016	2026
Markanläggning	Linjär	2020	2045

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder (inkl vatten, tv, fast telefoni och bredband)	2 306 904	2 250 456
Hyror, lokaler	20 464	20 464
Hyror, p-platser	31 595	31 981
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 488	-1 488
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 775	-3 946
Bränsleavgifter, bostäder	449 424	449 424
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 805 124</b>	<b>2 746 891</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar (Pantförskrivnings & överlåtelseavgifter)	19 647	5 556
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-3
Erhållna statliga bidrag (Elstöd)	23 853	0
Övriga rörelseintäkter	840	2 615
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>44 333</b>	<b>8 168</b>

## Not 4 Underhåll

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Gemensamma utrymmen	-251 684	-90 432
Installationer	-130 625	0
<b>Summa underhåll</b>	<b>-382 309</b>	<b>-90 432</b>

## Not 5 Reparationer

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Gemensamma utrymmen	-61 067	-2 032
Installationer	-65 862	-29 274
Huskropp	-13 790	0
Markytor	-8 289	0
Övriga	-11 241	-3 125
<b>Summa reparationer</b>	<b>-160 249</b>	<b>-34 431</b>



**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 628	-78 988
Försäkringspremier	-34 021	-30 144
Kabel- och digital-TV	-106 306	-106 236
Återbäring från Riksbyggen	5 500	7 100
Övriga utgifter, köpta tjänster	-22 783	-12 645
Förbrukningsinventarier	-9 040	-7 384
Vatten	-142 348	-156 892
Fastighetsel	-110 168	-156 357
Uppvärmning	-479 967	-455 141
Sophantering och återvinning	-43 924	-41 050
Förvaltningsarvode drift extra	0	-8 112
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 025 683</b>	<b>-1 045 848</b>

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration och drift	-601 106	-578 070
IT-kostnader	-2 925	-2 563
Arvode, yrkesrevisorer	-16 350	-14 464
Övriga förvaltningskostnader	-4 696	-4 494
Kreditupplysningar	-4 814	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 025	-7 245
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-3 172	-3 172
Bankkostnader	-2 873	-2 640
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-646 960</b>	<b>-612 732</b>

**Not 8 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-17 500	-18 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-1 500
Övriga personalkostnader (utbildning)	0	-6 400
Sociala kostnader	-4 853	-4 460
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-24 353</b>	<b>-30 610</b>

**Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-574 943	-574 943
Avskrivning Markanläggningar	-27 494	-27 494
Avskrivning Installationer	-9 167	-1 956
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-611 604</b>	<b>-604 393</b>



**Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	2 399	2 427
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 560	7 488
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 959</b>	<b>9 915</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	512	3 604
Ränteintäkter från likviditetsplacering	78 597	17 276
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	65
Övriga ränteintäkter	9	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>79 142</b>	<b>20 945</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-238 836	-210 095
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-238 836</b>	<b>-210 095</b>



**Not 13 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	20 357 813	20 357 813
Mark	47 706	47 706
Markanläggning	614 408	614 408
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 019 927</b>	<b>21 019 927</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 347 044	-12 772 101
Markanläggningar	-90 069	-62 575
	<b>-13 437 113</b>	<b>-12 834 676</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-574 943	-574 943
Årets avskrivning markanläggningar	-27 494	-27 494
	<b>-602 437</b>	<b>-602 437</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 039 550</b>	<b>-13 437 113</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar mark	3 000 000	3 000 000
	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 980 378</b>	<b>10 582 815</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	6 435 826	7 010 769
Mark	3 047 706	3 047 706
Markanläggningar	496 846	524 340
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	35 200 000	35 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>35 200 000</b>	<b>35 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 200 000</i>	<i>8 200 000</i>

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (Laddstolpe)	48 102	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>48 102</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-7 215	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 215</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>40 887</b>	<b>0</b>

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
156 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	78 000	78 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>78 000</b>	<b>78 000</b>

**Not 16 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Reversfordran fjärrvärme	0	1 952
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>1 952</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16	0
Momsfordringar	12 026	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12 042</b>	<b>0</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 572	32 479
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 063	144 518
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 589	26 564
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	225
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>211 223</b>	<b>203 786</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 137 833	2 909 236
Transaktionskonto	242 874	537 194
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 380 706</b>	<b>3 446 430</b>



## Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	12 143 184	12 529 132
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-363 948	-363 948
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 779 236	-3 210 675
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>8 954 509</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,61%	2023-09-25	3 298 675	-3 210 675	88 000	0
SWEDBANK	1,89%	2024-03-11	5 389 350	0	0	5 389 350
SWEDBANK	5,16%	2024-03-28	0	3 210 675	22 000	3 188 675
SWEDBANK	1,61%	2024-10-25	3 841 107	0	275 948	3 565 159
<b>Summa</b>			<b>12 529 132</b>	<b>0</b>	<b>385 948</b>	<b>12 143 184</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 363 948 kr samt omförhandla 11 779 236 kr varför hela skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

## Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 232	12 232
Skuld sociala avgifter och skatter	9 475	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>21 707</b>	<b>12 232</b>

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	11 309	21 243
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	64 000	0
Upplupna elkostnader	22 121	36 351
Upplupna kostnader för renhållning	0	963
Upplupna kostnader för administration	33 658	848
Upplupna revisionsarvoden	8 153	7 713
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 180	1 458
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 144	216 297
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>348 564</b>	<b>284 872</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 525 000	20 525 000

## Styrelsens underskrifter

Lidköping 2024-03-14  
Ort och datum

Uno Johansson

Uno Johansson

Robert Lindquist

Robert Lindquist

Karl-Gustaf Ryderup

Karl-Gustaf Ryderup

Margareta Barkin

Margareta Barkin

Pavlos Papadopoulos

Pavlos Papadopoulos

Britt Kjellqvist

Britt Kjellqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-19

Staffan Jansson

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 2  
Org.nr 769000-1743

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 2 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 19 mars 2024  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har



en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Lidköpingshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 2 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](http://www.riksbyggen.se)

