
Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Lidköpingshus 14
Org nr: 769000-1875



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
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 14 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Nuvarande stadgar registrerades 23 augusti 2017 på Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. betydligt lägre reparations och underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll och reparationer. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 27%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 114% till 159%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 903 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 694 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Talgoxen 4 och 5 i Lidköpings kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 216 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Solhagsvägen 22 och 24, Vävaregatan 3 och 5, Hamngatan 51, 53 och 55 samt Härenegatan 2 och 4 i Lidköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	60
3 rum och kök	105
4 rum och kök	21

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	72
Antal garage	99
Antal p-platser	121

Total tomtarea	47 354 m ²
Total bostadsarea	14 906 m ²
Total lokalarea	1 465 m²

Årets taxeringsvärde	173 459 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	173 459 000 kr

Riksbyggens kontor i Lidköping 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	Förvaltningsavtal
Bixia AB	Elleverans
Lidköpings Elnät	Elnät
Tele 2 Sverige AB	TV, fast telefoni & bredband
Lidköping Energi AB	Fjärrvärme
Lidköpings kommun	Renhållning och vatten

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 484 tkr och planerat underhåll för 230 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2024 och visar på ett underhållsbehov på 5 167 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 517 tkr (32 kr/m²). Avsättning för räkenskapsåret 2023/2024 har skett med 800 tkr (49 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024/2025 sker med 32 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2004-2005	
Inglasning balkonger	2004-2005	
Fönsterbyte	2011-2012	
Nytt låssystem	2013	
Ombyggnad undercentral	2017	
Installation av Ecoguard	2017	
Målning trapphus	2020	
Kantsten	2020	
Tak	2022-2023	Solceller är installerade på taken

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	198 149	Byte torkskåp & torktumlare Målning källare
Installationer	31 509	Byte takfläkt

Planerat underhåll/investering

Områdesprojekt gällande garage/carportar, cykelrum, miljörum, p-platser m.m.

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

Styrelse


Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Jonsson	Ordförande	2024
Lars Göran Nilsson	Sekreterare	2024
Ulla-Britt Eliasson	Vice ordförande	2025
Chennet Juhlin	Ledamot	2024
Anna Frölund	Ledamot	2025
Britt Kjellqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Minadaki	Suppleant	2024
Marcus Frölund	Suppleant	2024
Robert Svensson	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: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Simon Tysse	2024
Sten-Åke Henningson (sammankallande)	2024

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

Händelser under räkenskapsåret

Områdesprojekt gällande garage/carportar, cykelrum, miljörum, p-platser m.m. fortsätter. Föreningen har nu fått bygglov. Under hösten 2024 påbörjas upphandling av hela projektet.

Under året har ny avfallshantering installerats.

Föreningen har under året fått en stadsbiotop uppsatt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 251 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 249 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 6% och bränsleavgiften med 20%. Förråds- & lokalhyror höjdes till 20 kr/kvm från 2023-08-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 648 kr/m²/år.

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 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Elhandelsavtal har tecknats med Bixia. Bixia är ett elbolag som jobbar tillsammans med lokala producenter i hela Sverige för att se till att närproducerad förnybar el når föreningen. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

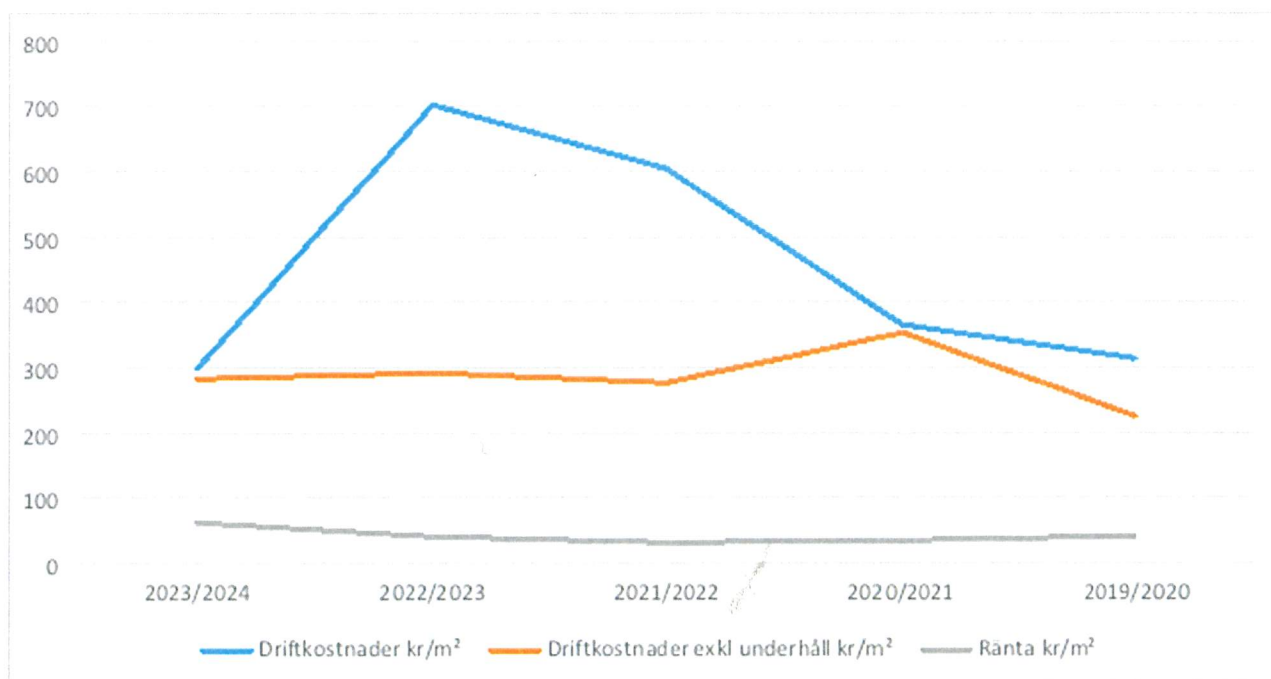
Ecoguard installerades 2017. Föreningen får total överblick och det blir enklare att få full kontroll på fastighetens energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	11 806	10 879	10 872	10 729	10 555
Resultat efter finansiella poster*	1 791	-4 918	-3 413	83	808
Resultat exkl avskrivningar	3 694	-3 071	-1 679	1 816	2 427
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 894	-4 576	-3 237	273	773
Balansomslutning	54 020	54 172	57 417	60 613	61 604
Soliditet %*	24	20	28	32	31
Likviditet % exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	159	114	174	274	284
Likviditet % inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	27	29	98	130	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	89	92	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	746	692	692	683	671
Driftkostnader kr/kvm	295	702	602	363	313
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	281	290	276	353	223
Energikostnad kr/kvm*	160	150	148	137	132
Underhållsfond kr/kvm	265	169	489	720	636
Reservering till underhållsfond kr/kvm	49	92	95	94	101
Sparande kr/kvm*	240	224	224	121	238
Ränta kr/kvm	60	39	31	34	38
Skuldsättning kr/kvm*	2 351	2 454	2 247	2 338	2 429
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 582	2 696	2 467	2 568	2 668
Räntekänslighet %*	3,5	3,9	3,6	3,8	4,0

* obligatoriska nyckeltal



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. *A*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	636 673	2 765 797	12 466 148	-4 918 121
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 918 121	4 918 121
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-229 658	229 658	
Årets resultat				1 790 519
Vid årets slut	636 673	4 336 139	5 977 685	1 790 519

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 548 027
Årets resultat	1 790 519
Årets fondreservering enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	229 658
Summa	7 768 204

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	7 768 204
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 806 244	10 879 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	178 193	677 109
Summa rörelseintäkter		11 984 437	11 556 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 833 343	-11 491 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 474 202	-2 428 246
Personalkostnader	Not 6	-148 510	-151 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 903 467	-1 846 909
Summa rörelsekostnader		-9 359 522	-15 918 564
Rörelseresultat		2 624 915	-4 362 224
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 621	19 316
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	126 100	61 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-975 117	-637 006
Summa finansiella poster		-834 396	-555 897
Resultat efter finansiella poster		1 790 519	-4 918 121
Årets resultat		1 790 519	-4 918 121

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 574 356	48 454 093
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	79 474	79 474
Inventarier och verktyg	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 653 830	48 533 567
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	226 500	226 500
Andra långfristiga fordringar	Not 15	0	23 730
Summa finansiella anläggningstillgångar		226 500	250 230
Summa anläggningstillgångar		46 880 330	48 783 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	6
Övriga fordringar	Not 16	3 432	745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	905 610	870 021
Summa kortfristiga fordringar		909 042	870 772
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 230 153	4 516 932
Summa kassa och bank		6 230 153	4 516 932
Summa omsättningstillgångar		7 139 195	5 387 704
Summa tillgångar		54 019 525	54 171 501

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	636 673	636 673	
Fond för yttre underhåll	4 336 139	2 765 797	
Summa bundet eget kapital	4 972 812	3 402 470	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 977 685	12 466 148	
Årets resultat	1 790 519	-4 918 121	
Summa fritt eget kapital	7 768 204	7 548 027	
Summa eget kapital	12 741 016	10 950 497	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 048 910	24 887 286
Summa långfristiga skulder		15 048 910	24 887 286
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 435 876	15 293 876
Leverantörsskulder		918 520	1 168 252
Skatteskulder		40 080	34 966
Övriga skulder	Not 20	627 198	712 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 207 925	1 124 491
Summa kortfristiga skulder		26 229 599	18 333 718
Summa eget kapital och skulder		54 019 525	54 171 501

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 624 915	-4 362 224
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 903 467	1 846 909
Utdelningar	14 621	14 786
	4 543 003	-2 500 529
Erhållen ränta	85 155	50 320
Erlagd ränta	-948 670	-607 148
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 675	53 690
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-272 566	-1 760 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 409 597	-4 764 178
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-4 242 000
Investeringar i pågående byggnation	0	42 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 200 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 696 376	-1 596 376
Upptagna lån	0	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 696 376	3 403 624
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 713 221	-5 560 554
Likvida medel vid årets början	4 516 932	10 077 487
Likvida medel vid årets slut	6 230 153	4 516 932

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär		2053
Fönsterbyte	Linjär	40	2052
Tilläggsisolering vindar	Linjär	15	2029
Skärmtak över källartrappor	Linjär	15	2029
Markanläggning (P-plats)	Linjär	20	2034
Reversfordran fjärrvärme	Linjär		2024
Porttelefon & tvättstugebokning	Linjär	15	2035
Solceller	Linjär	25	2047

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 654 231	9 104 148
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-36 348	-36 348
Hyror, lokaler	390 473	247 944
Hyror, garage	237 600	237 600
Hyror, p-platser	90 660	90 660
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 360	-1 184
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 516	-6 395
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 899	-4 558
Bränsleavgifter, bostäder	1 496 403	1 247 364
Summa nettoomsättning	11 806 244	10 879 231

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	25 833	35 259
Övriga ersättningar (gästlägenhet)	28 900	18 250
Övriga sidointäkter (elintäkt solceller)	46 802	47 669
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-25
Erhållna statliga bidrag	3 162	97 279
Övriga rörelseintäkter	1 260	17 896
Försäkringsersättningar	72 252	460 781
Summa övriga rörelseintäkter	178 193	677 109

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-229 658	-6 739 144
Reparationer	-484 241	-1 002 288
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-386 670	-375 878
Försäkringspremier	-229 134	-192 669
Kabel- och digital-TV	-415 865	-415 425
Återbäring från Riksbyggen	2 500	22 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-478	-16 218
Obligatoriska besiktningar	0	-26 813
Övriga utgifter, köpta tjänster	-72 128	-32 100
Förbrukningsinventarier	-135 602	-28 918
Vatten	-674 200	-633 300
Fastighetsel	-391 906	-442 531
Uppvärmning	-1 549 203	-1 380 861
Sophantering och återvinning	-230 902	-228 447
Förvaltningsarvode drift extra	-35 857	0
Summa driftskostnader	-4 833 343	-11 491 691

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration och drift	-2 328 638	-2 296 319
IT-kostnader	-44 962	-39 160
Arvode, yrkesrevisorer	-27 936	-25 001
Övriga förvaltningskostnader	-17 777	-17 751
Kreditupplysningar	-11 312	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 511	-33 306
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 176	-13 176
Bankkostnader	-6 884	-3 533
Summa övriga externa kostnader	-2 474 202	-2 428 246

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-73 000	-73 000
Sammanträdesarvoden	-33 500	-26 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 000	-25 000
Övriga personalkostnader (utbildning)	0	-9 600
Sociala kostnader	-20 010	-17 618
Summa personalkostnader	-148 510	-151 718

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 349 179	-1 292 619
Avskrivning Markanläggningar	-53 797	-53 797
Avskrivningar tillkommande utgifter	-476 761	-476 761
Avskrivning Installationer	-23 730	-23 732
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 903 467	-1 846 909

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Lämförsäkringar)	14 621	14 786
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	0	4 530
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	14 621	19 316

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1	11 722
Ränteintäkter från likviditetsplacering	125 819	49 915
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	184	15
Övriga ränteintäkter	97	142
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	126 100	61 793

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-975 117	-636 808
Övriga räntekostnader	0	-198
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-975 117	-637 006

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	77 076 083	72 834 083
Mark	362 000	362 000
Standardförbättringar	12 635 789	12 635 789
Markanläggning	1 075 942	1 075 942
	91 149 814	86 907 814
Årets anskaffningar		
Byggnader, solceller	0	4 242 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	91 149 814	91 149 814
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-38 337 952	-37 045 333
Standardförbättringar	-3 847 196	-3 370 435
Markanläggningar	-511 073	-457 275
	-42 696 221	-40 873 043
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 349 179	-1 292 619
Årets avskrivning standardförbättringar	-476 761	-476 761
Årets avskrivning markanläggningar	-53 797	-53 797
	-1 879 737	-1 823 177
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-44 575 958	-42 696 220
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 574 356	48 454 093
Varav		
Byggnader	37 389 451	38 738 630
Mark	362 000	362 000
Standardförbättringar	8 311 832	8 788 593
Markanläggningar	511 073	564 870
Taxeringsvärden		
Bostäder	170 000 000	170 000 000
Lokaler	3 459 000	3 459 000
Totalt taxeringsvärde	173 459 000	173 459 000
<i>varav byggnader</i>	<i>123 899 000</i>	<i>123 899 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 560 000</i>	<i>49 560 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
IB Projektering av hus för cykelparkering	79 474	79 474
Förstudie solceller	0	42 000
Aktivering av solceller (se not 11)	0	-42 000
Vid årets slut	79 474	79 474

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	21 041	21 041
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 041	21 041
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-21 041	-21 041
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 041	-21 041
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
453 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	226 500	226 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	226 500	226 500

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Reversfordran Lidköping Energi AB	0	23 730
Summa andra långfristiga fordringar	0	23 730

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	842	745
Övriga kortfristiga fordringar	2 590	0
Summa övriga fordringar	3 432	745

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	73 738	32 793
Förutbetalda försäkringspremier	123 553	98 957
Förutbetalt förvaltningsarvode	594 517	578 833
Förutbetald elavgift	1 876	19 054
Förutbetald kabel-tv-avgift	103 966	103 966
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 960	36 149
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	905 610	870 021

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	4 885 932	3 300 429
Transaktionskonto	1 344 222	1 216 503
Summa kassa och bank	6 230 153	4 516 932

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	38 484 786	40 181 162
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 696 376	-1 696 376
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 739 500	-13 597 500
Långfristig skuld vid årets slut	15 048 910	24 887 286

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,54%	2024-09-01	3 920 000	0	160 000	3 760 000
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-09-03	10 487 500	0	650 000	9 837 500
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-03-30	9 576 000	0	312 000	9 264 000
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-01-30	6 377 662	0	214 376	6 163 286
STADSHYPOTEK	4,04%	2027-10-30	4 900 000	0	200 000	4 700 000
STADSHYPOTEK	4,31%	2028-03-01	4 920 000	0	160 000	4 760 000
Summa			40 181 162	0	1 696 376	38 484 786

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 696 376 kr och omförhandla tre lån på 21 739 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 785 504 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 002 906 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Lån under betalning	0	106 962
Medlemmarnas reparationsfonder	547 098	546 277
Skuld för moms	11 643	16 063
Skuld sociala avgifter och skatter	49 895	42 847
Avräkning hyror och avgifter	18 562	0
Clearing	0	-15
Summa övriga skulder	627 198	712 134

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	83 663	57 216
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	87 528	8 731
Upplupna elkostnader	19 710	34 030
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 950
Upplupna kostnader för administration	4 742	53 354
Upplupna revisionsarvoden	14 790	13 720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 902	8 195
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	955 590	945 294
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 207 925	1 124 491

Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	59 100 000	59 100 000

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2024-09-19
Ort och datum

Jonny Jonsson
Jonny Jonsson

Lars Göran Nilsson
Lars Göran Nilsson

Ulla-Britt Eliasson
Ulla-Britt Eliasson

Chennet Juhlin
Chennet Juhlin

Anna Frölund
Anna Frölund

Britt Kjellqvist
Britt Kjellqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/10 2024

Anders Karlsson
RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 14

Org.nr 769000-1875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 14. för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 2024 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 *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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 14 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 14 oktober 2024
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.

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 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.

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 20,6 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.

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 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 14 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

