

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Lidköpingshus 13
Org nr: 769000-1867



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, 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 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	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 13 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 har sitt säte i Lidköpings kommun.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-10.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader och övriga externa kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre el och värmekostnader samt övriga utgifter där kostnader för bl.a. energiutredning och avfallshantering ingår. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. 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 64% till 31%. p.g.a pågående takbyte.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 213% till 119%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 421 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 652 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Selen 1, Plogen 2 och 3 i Lidköpings kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 135 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adress är Nonnens väg 1, 3, 5, 7 och 9, Stenportsgatan 51 och Ekebladsvägen 5 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	27
2 rum och kök	42
3 rum och kök	54
4 rum och kök	12



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	15
Antal garage	81
Antal p-platser	87

Total tomtarea	24 960 m ²
Total bostadsarea	9 188 m ²
Total lokalarea	418 m ²

Årets taxeringsvärde	106 051 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	106 051 000 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 och fastighetservice
Billinge Energi	El
Tele2 Sverige AB	TV, fast telefon & bredband
Telia AB	Bredbandsanslutning
Lidköping Energi AB	Fjärrvärme

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 340 tkr och planerat underhåll för 692 tkr. 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 mars 2024 och visar på ett underhållsbehov på 5 161 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 516 tkr (54 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024/2025 sker med 31 kr/m² vilket är lägre än den genomsnittliga utgiften per år. Det beror på att föreningen gick över från K2 till K3 regelverket för några år sedan. 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	2002	
Markarbeten	2011/2012	Dränering alla hus, förbättring av ytermiljö samt asfalt.
Nytt låssystem	2013	
Fönsterbyte	2016	
Balansering av värmesystemet	2018	
Byte pumpar	2019	
Takbyte	2020	3 av 7 tak solceller har monterats på dessa tak
Passagesystem/elektronisk tvättstugebokning	2021	
Tryckstyrning värmesystem	2020	
Trapphusmålning	2022/2023	
Markbelysning	2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Lokaler	170 692	Övernattningslägenhet
Gemensamma utrymmen	133 973	Tvättutrustning
Installationer	126 558	Styrbyte, taggläsare övernattnings lgh
Huskropp utvändigt	218 804	Målning källarnedgångar samt gavel och långsidor
Markytor	42 082	Lekplats

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Takbyte	Pågår	Klart 2024
Ducar och styrsystem för värme & varmvatten	Pågår	Klart 2024
Återvinning	Pågår	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Persson	Ordförande	2025
Mikael Olsson (flyttat 2024-02-01)	Ledamot	2024
Gunnilla Olausson	Vice ordförande	2024
Conny Skoog	Sekreterare	2025
Lena Forsaeus	Ledamot	2025
Claes-Bore Niklasson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Ljunggren	Suppleant	2024
Siv Persson	Suppleant	2024
Britt Kjellqvist	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
Ann-Christin Oscarsson	2024
Carina Jonsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat laddstolpar och individuell mätning el (IMD el). Föreningen håller också på att byta resterande 4 tak.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 169 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 642 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 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 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.
- Föreningen har installerat solceller på 3 av föreningens tak under 2020-2021.
- 1 oktober 2023 har laddstolpar installerats.
- Föreningen har 1 februari 2024 installerat IMD EL.

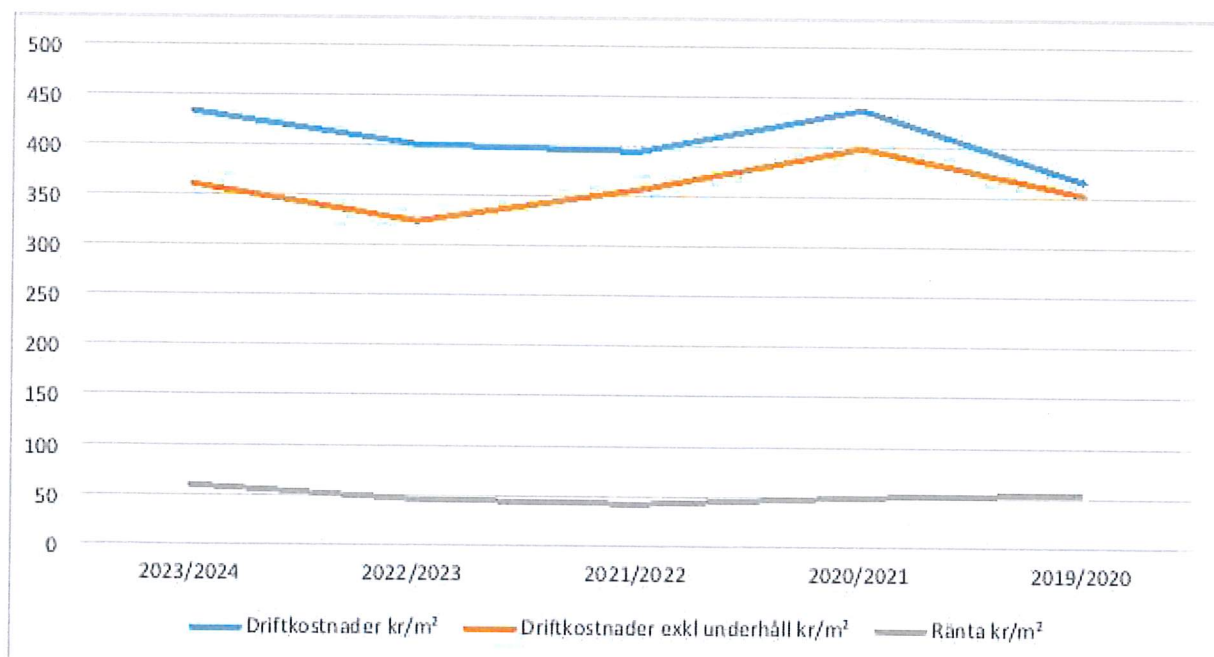


Flerårsöversikt

Resultat och ställning

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	7 573	7 233	7 063	7 046	6 942
Resultat efter finansiella poster*	231	286	542	409	1 043
Resultat exkl avskrivningar	1 652	1 703	1 966	1 798	2 343
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 402	1 195	1 480	1 178	1 769
Balansomslutning	42 534	42 017	42 634	42 853	43 374
Soliditet %*	24	24	23	22	21
Likviditet % exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	119	213	191	155	330
Likviditet % inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	31	64	55	38	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	786	750	732	733	721
Driftkostnader kr/kvm	396	399	395	352	330
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	324	323	356	399	352
Energikostnad kr/kvm*	222	198	201	202	187
Underhållsfond kr/kvm	478	525	547	535	508
Reservering till underhållsfond kr/kvm	26	53	51	65	60
Sparande kr/kvm*	244	253	243	229	257
Ränta kr/kvm	59	45	41	49	54
Skuldsättning kr/kvm*	3 050	3 151	3 257	3 357	3 464
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 189	3 294	3 406	3 510	3 621
Räntekänslighet %*	4,1	4,4	4,7	4,8	5,0

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	879 969	30 600	5 038 402	3 917 511	286 023
Disposition enl. årsstämmobeslut				286 023	-286 023
Reservering underhållsfond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-692 110	692 110	
Årets resultat					231 495
Vid årets slut	879 969	30 600	4 596 292	4 645 644	231 495

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 203 535
Årets resultat	231 495
Årets fondreservering enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	692 110

Summa	4 877 140
--------------	------------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 877 140
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 572 636	7 232 639
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 366	121 048
Summa rörelseintäkter		7 753 002	7 353 687
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-340 404	-379 736
Underhållskostnader	Not 5	-692 110	-726 554
Driftskostnader	Not 6	-3 115 290	-2 727 247
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 451 708	-1 358 184
Personalkostnader	Not 8	-88 575	-96 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-1 420 515	-1 416 953
Summa rörelsekostnader		-7 108 601	-6 705 142
Rörelseresultat		644 400	648 545
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	7 732	11 241
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	144 861	62 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-565 499	-436 711
Summa finansiella poster		-412 905	-362 522
Resultat efter finansiella poster		231 495	286 023
Årets resultat		231 495	286 023
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfonden		-250 000	-508 000
Ianspråkstagande av underhållsfonden		692 110	726 554
Resultat efter fondförändring		673 605	504 577



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	32 612 936	34 167 759
Pågående arbete	Not 14	2 482 779	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 15	2 609 745	2 072 273
Summa materiella anläggningstillgångar		37 705 460	36 240 032
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16	202 500	202 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		202 500	202 500
Summa anläggningstillgångar		37 907 960	36 442 532
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		610	50
Övriga fordringar	Not 17	154 545	18 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	563 680	489 572
Summa kortfristiga fordringar		718 835	508 248
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	3 906 740	5 066 664
Summa kassa och bank		3 906 740	5 066 664
Summa omsättningstillgångar		4 625 575	5 574 911
Summa tillgångar		42 533 535	42 017 443



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		879 969	879 969
Reservfond		30 600	30 600
Fond för yttre underhåll		4 596 292	5 038 402
Summa bundet eget kapital		5 506 861	5 948 971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 645 645	3 917 511
Årets resultat		231 495	286 023
Summa fritt eget kapital		4 877 140	4 203 535
Summa eget kapital		10 384 001	10 152 506
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	17 136 059	23 140 661
Summa långfristiga skulder		17 136 059	23 140 661
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	12 164 602	7 127 864
Leverantörsskulder		1 691 399	461 355
Skatteskulder		24 619	21 427
Övriga skulder	Not 21	37 998	232 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 094 857	880 882
Summa kortfristiga skulder		15 013 475	8 724 276
Summa eget kapital och skulder		42 533 535	42 017 443



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	644 400	648 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 420 515	1 416 953
Utdelningar	7 732	7 191
	2 072 647	2 072 689
Erhållen ränta	144 861	31 828
Erlagd ränta	-565 499	-437 459
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-205 151	-17 389
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 247 025	120 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 652 009	1 770 472
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	263 747	0
Investeringar i inventarier	-666 910	0
Pågående byggnation	-2 482 779	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 885 942	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-967 864	-1 022 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-967 864	-1 022 864
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 159 923	747 608
Likvida medel vid årets början	5 066 664	4 319 056
Likvida medel vid årets slut	3 906 740	5 066 664



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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>Ursprunglig byggnad</i>			
Stomme	Linjär	100	
Värme, sanitet	Linjär	50	
El	Linjär	50	
Dörrar	Linjär	50	
Fasad	Linjär	50	
Skåpsnickerier	Linjär	40	
Yttertak	Linjär	20	3 av 7 tak helt avskrivna
Ventilation kanaler	Linjär	50	
Ventilation fläktar	Linjär	25	
<i>Tillkommande och utbyta komponenter</i>			
Stambyte	Linjär	40	2042
Dränering	Linjär	40	2052
Markanläggning	Linjär	40	2052
Balkongrenovering	Linjär	25	Helt avskriven
Fönster	Linjär	40	2057
Tak	Linjär	40	2060 (3 nya tak)
Solceller	Linjär	25	2045
Passagesystem & tvättstugebokning	Linjär	25	2046
Markanläggning vid parkering	Linjär	25	2046
Vägbom	Linjär	15	2036
Laddstolpar	Linjär	15	2038
IMD El	Linjär	15	2038

Markvärdet 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	5 900 820	5 619 924
Hyrer, lokaler	99 827	97 748
Hyrer, garage	232 836	232 836
Hyrer, p-platser	50 200	49 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 991	-6 636
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-26 332	-31 057
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 037	-1 532
Bränsleavgifter, bostäder	1 272 120	1 271 556
Elavgifter (maj & juni månad)	53 193	0
Summa nettoomsättning	7 572 636	7 232 639



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	47 637	15 293
Övriga sidointäkter (elintäkt solceller)	26 469	44 687
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	-7
Erhållna statliga bidrag	18 000	46 077
Övriga rörelseintäkter	3 966	14 998
Försäkringsersättningar	84 313	0
Summa övriga rörelseintäkter	180 366	121 048

Not 4 Reparationskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lokaler	0	-931
Gemensamma utrymmen	-13 625	-17 375
Installationer	-100 513	-129 273
Huskropp	-29 744	-61 541
Markytor	-53 870	-105 045
Garage och p-platser	-28 438	-59 996
Övriga utgifter	-114 214	-5 575
Summa reparationskostnader	-340 404	-379 736

Not 5 Underhållskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lokaler	-170 692	0
Gemensamma utrymmen	-133 973	-411 541
Installationer	-126 558	-253 957
Huskropp	-218 804	-12 999
Markytor	-42 083	-48 057
Summa underhållskostnader	-692 110	-726 554



Not 6 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-240 560	-233 815
Försäkringspremier	-121 846	-102 508
Kabel- och digital-TV	-276 115	-275 841
Återbäring från Riksbyggen	1 600	12 600
Obligatoriska besiktningar	-4 022	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-112 370	-21 285
Förbrukningsinventarier	-64 342	-45 965
Vatten	-461 829	-441 854
Fastighetsel	-320 136	-268 301
Uppvärmning	-1 352 314	-1 187 188
Sophantering och återvinning	-157 181	-158 052
Förvaltningsarvode drift extra	-6 175	-5 038
Summa driftskostnader	-3 115 290	-2 727 247

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration och drift	-1 338 522	-1 265 206
IT-kostnader	-26 874	-22 912
Arvode, yrkesrevisorer	-21 501	-19 299
Övriga försäljningskostnader	-6 014	-6 237
Övriga förvaltningskostnader	-11 084	-13 107
Kreditupplysningar	-8 883	-210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 681	-20 318
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-110	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 235	-8 235
Bankkostnader	-5 803	-2 661
Summa övriga externa kostnader	-1 451 708	-1 358 184

Not 8 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-51 000	-54 000
Sammanträdesarvoden	-14 350	-14 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 800
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-19 225	-22 668
Summa personalkostnader	-88 575	-96 468



Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 117 800	-1 117 800
Avskrivning Byggnadsinventarier (solceller)	-41 203	-48 237
Avskrivning Markanläggningar	-121 592	-121 592
Avskrivning Markinventarier	-10 480	-10 480
Avskrivning Installationer	-129 439	-118 844
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 420 515	-1 416 953

Not 10 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 (Länsförsäkringar)	7 732	7 191
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 050
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 732	11 241

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	5 042
Ränteintäkter från likviditetsplacering	139 672	57 576
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	98	87
Övriga ränteintäkter	5 091	243
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	144 861	62 949

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-565 499	-436 711
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-565 499	-436 711



Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	47 668 918	47 668 918
Byggnadsinventarier (solceller)	1 205 915	1 205 915
Markanläggning	4 697 871	4 697 871
Markinventarier	157 200	157 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 729 904	53 729 904
 Byggnadsinventarier (solceller/återföring momsavdrag)	 -263 747	 0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 466 157	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 151 104	-17 033 304
Byggnadsinventarier (solceller)	-124 612	-76 375
Markanläggningar	-1 261 976	-1 140 384
Markinventarier	-24 453	-13 973
	-19 562 145	-18 264 036
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 117 800	-1 117 800
Årets avskrivning byggnadsinventarier (solceller)	-41 203	-48 237
Årets avskrivning markanläggningar	-121 592	-121 592
Årets avskrivning markinventarier	-10 480	-10 480
	-1 291 075	-1 298 109
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 853 220	-19 562 145
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 612 936	34 167 759
Varav		
Byggnader	28 400 014	29 517 814
Byggnadsinventarier (solceller)	776 353	1 081 303
Markanläggningar	3 314 303	3 435 895
Markinventarier	122 267	132 747
 Taxeringsvärden		
Bostäder	104 000 000	104 000 000
Lokaler	2 051 000	2 051 000
Totalt taxeringsvärde	106 051 000	106 051 000
<i>varav byggnader</i>	<i>76 196 000</i>	<i>76 196 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 855 000</i>	<i>29 855 000</i>



Not 14 Pågående arbete

	2024-06-30	2023-06-30
Byte tak	2 482 779	0
Vid årets slut	2 482 779	0

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	39 562	39 562
Installationer	2 384 171	2 384 171
	2 423 733	2 423 733
Årets anskaffningar		
Installationer (Laddstolpar & IMD EI)	666 910	0
	666 910	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 090 643	2 423 733

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-39 562	-39 562
Installationer	-311 897	-204 898
	-351 459	-244 460
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-129 438	-106 999
	-129 438	-106 999
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-480 897	-351 459
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 609 746	2 072 274

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 609 746	2 072 274

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
405 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	202 500	202 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	202 500	202 500



Not 17 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	23 717	18 626
Momsfordringar	130 828	0
Summa övriga fordringar	154 545	18 626

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	73 884	39 815
Förutbetalda försäkringspremier	65 372	52 335
Förutbetalt förvaltningsarvode	347 714	323 328
Förutbetald elavgift	415	3 357
Förutbetald kabel-tv-avgift	69 029	70 737
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 266	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	563 680	489 572

Not 19 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel (SBAB)	3 178 721	4 172 865
Transaktionskonto	728 020	893 799
Summa kassa och bank	3 906 740	5 066 664

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	29 300 661	30 268 525
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 022 864	-1 022 864
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 141 738	-6 105 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 136 059	23 140 661

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,54%	2024-03-30	6 325 000	-6 160 000	165 000	0
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-10-01		6 160 000	0	6 160 000
STADSHYPOTEK	1,19%	2025-03-01	3 503 042	0	117 752	3 385 290
STADSHYPOTEK	1,48%	2025-06-01	2 334 200	0	200 000	2 134 200
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-06-30	8 520 245	0	256 260	8 263 985
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-10-30	897 258	0	10 748	886 510
STADSHYPOTEK	1,23%	2026-12-01	2 459 480	0	56 304	2 403 176
STADSHYPOTEK	3,78%	2028-01-30	6 229 300	0	161 800	6 067 500
Summa			30 268 525	0	967 864	29 300 661

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 022 864 kr samt omförhandla 3 lån på 11 141 738 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 091 456 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 24 186 341 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Lån under betalning	0	179 262
Skuld för moms	0	10 800
Skuld sociala avgifter och skatter	37 998	42 686
Summa övriga skulder	37 998	232 748

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	93 301	20 898
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 872	87 233
Upplupna elkostnader	25 513	22 083
Upplupna vattenavgifter	0	112 007
Upplupna kostnader för renhållning	2 935	32 103
Upplupna revisionsarvoden	14 885	13 810
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 135	9 348
Beräknat förvaltningsarvode	303 704	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	606 512	583 401
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 094 857	880 882

Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	37 555 000	37 555 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Håkan Persson

Gunnilla Olausson

Conny Skoog

Lena Forsaeus

Claes-Bore Niklasson

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557526672062

Dokument

201643 Årsredovisning - 2024-06-30

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2024-09-11 16:07:14 CEST (+0200) av Britt Kjellqvist (BK)

Färdigställt 2024-09-18 13:03:17 CEST (+0200)

Initierare

Britt Kjellqvist (BK)

Riksbyggen

britt.kjellqvist@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Persson (HP) h.persson929@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN PERSSON" Signerade 2024-09-12 05:40:02 CEST (+0200)	Gunnilla Olausson (GO) lidgo@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNILLA OLAUSSON" Signerade 2024-09-16 09:58:09 CEST (+0200)
Conny Skoog (CS) connyskoog@yahoo.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CONNY SKOOG" Signerade 2024-09-12 07:34:52 CEST (+0200)	Lena Forsaeus (LF) lena@lillekonomi.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA MARIANNE FORSAEUS" Signerade 2024-09-13 21:29:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557526672062

Claes-Bore Niklasson (CN)

claes-bore.niklasson@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes-Bore Niklasson"*

Signerade 2024-09-16 08:13:05 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)

anders@revisorscentrum.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LENNART KARLSSON"*

Signerade 2024-09-18 13:03:17 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 13

Org.nr 769000-1867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 13 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 13 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LENNART KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcfb1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-09-18 11:08:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdaten i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

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

RBF Lidköpingshus 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 13 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

