
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Lidköpingshus 3
Org nr: 769000-1834



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 överlätas 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.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-24.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. större underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat på grund av att lån som omsattes under 2022 till betydligt högre ränta nu visar kostnaden för hela året. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 329% till 296%.

I resultatet ingår avskrivningar med 280 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 154 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort ett minus resultat på 125 883 för 2023. Detta beror på att större underhållsåtgärder har gjorts under året och tagits ur underhållsfonden. Resultatet efter fondförändring är positivt 59 735.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Biet 1 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 44 lägenheter samt 2 bostadsrättslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Majorsallén 23 och 25 i Lidköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	22
2 rum och kök	22



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	20

Total tomtarea	4 783 m ²
Total bostadsarea	1 990 m ²
Lokaler bostadsrätt	235 m ²
Lokaler hyresrätt	15 m ²
Total lokalarea	250 m ²

Årets taxeringsvärde	22 319 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 319 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & Teknisk förvaltning samt Fastighetservice
Billinge Energi AB	El
Lidköping Energi AB	Fjärrvärme
Tele 2 Sverige AB	TV, fast telefon & bredband
Telia AB	Bredband
Säkerhetstjänst i Väst AB	Bevakning parkering

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 45 och planerat underhåll för 256. 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 september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 642 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 164 tkr (74 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 31 kr/m². Budgeterad avsättning för 2024 görs med 40 kr/m² vilket är lägre än den genomsnittliga utgiften per år. Detta beror på att föreningen gått 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	1997	
Byte fjärrvärmeväxlare	2013-2014	Samt injustering radiatorsystem och vattencirkulation
Utemiljöprojekt	2017	360 tkr 20-årig avskrivningsplan
Fönsterbyte	2019	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	172 056	Trapphusmålning och byte avfuktare i tvättstuga
Installationer	83 563	Byte vattenmätarkonsol

Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphusmålning	2024	Slutföra trapphusmålning som påbörjats 2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nevin Fares	Ordförande	2025
Carly Tarabay	Vice ordförande	2024
Gunnar Johansson	Ledamot	2024
Petrus Wellner	Ledamot	2025
Britt Kjellqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arijana Tahiri	Suppleant	2024
Christopher Granqvist	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 revisor: Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ziad Tarabay	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 3%. Bränsleavgiften höjdes med 20% den 1 januari 2023.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 7% från och med 1 januari 2024.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 777 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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

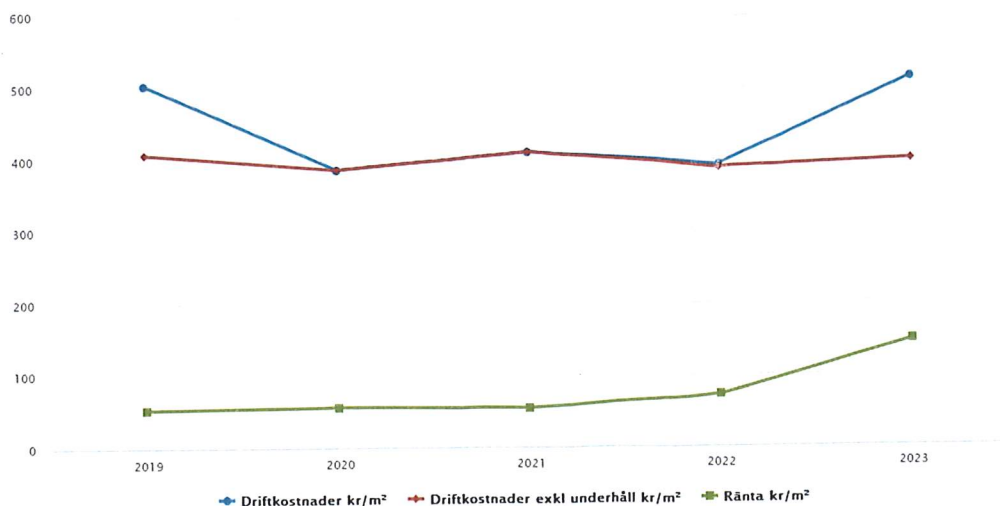
Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 058 630	1 987 696	1 970 751	1 969 940	1 920 864
Rörelsens intäkter	2 096 866	2 019 156	1 990 066	1 984 719	1 938 364
Resultat efter finansiella poster	-125 883	214 707	177 500	211 256	-65 116
Resultat exkl avskrivningar	154 181	494 771	457 564	494 795	197 691
Resultat exkl avskrivningar men inkl avsättning till underhållsfond	84 181	357 471	257 564	305 795	-9 309
Balansomslutning	10 070 020	10 376 853	10 448 184	10 509 409	10 570 455
Soliditet %	21	21	19	17	15
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	296	329	277	246	204
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	170	170	22	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	916	884	876	876	855
Driftkostnader kr/kvm	511	396	412	388	507
Energikostnad kr/kvm	262	261	257	244	256
Underhållsfond kr/kvm	661	749	692	602	517
Sparande kr/kvm	183	225	204	221	185
Ränta kr/kvm	145	71	55	56	53
Skuldsättning kr/kvm	3 365	3 465	3 582	3 690	3 799
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 388	3 488	3 606	3 715	3 824
Räntekänslighet %	3,7	3,9	4,1	4,2	4,5





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 130	1 666 081	288 512	214 707
Disposition enl. årsstämmobeslut			214 707	-214 707
Reservering underhållsfond		70 000	-70 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-255 618	255 618	
Årets resultat				-125 883
Vid årets slut	40 130	1 480 463	688 837	-125 883

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	503 219
Årets resultat	-125 883
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-70 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	255 618
Summa	562 954

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **562 954**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 058 630	1 987 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 236	31 460
Summa rörelseintäkter		2 096 866	2 019 156
Rörelsekostnader			
Underhåll	Not 4	-255 618	-9 613
Reparationer	Not 5	-44 508	-24 589
Driftskostnader	Not 6	-845 286	-844 705
Övriga externa kostnader	Not 7	-492 177	-468 868
Personalkostnader	Not 8	-25 644	-38 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-280 064	-280 064
Summa rörelsekostnader		-1 943 297	-1 666 152
Rörelseresultat		153 569	353 004
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 458	8 499
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	42 782	12 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-325 692	-158 822
Summa finansiella poster		-279 452	-138 297
Resultat efter finansiella poster		-125 883	214 707
Årets resultat		-125 883	214 707
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfonden		-70 000	-137 300
Ianspråkstagande av underhållsfonden		255 618	9 613
Resultat efter fondförändring		59 735	87 020



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	7 955 900	8 235 964
Summa materiella anläggningstillgångar		7 955 900	8 235 964
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		8 021 900	8 301 964
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	413
Övriga fordringar		6 819	6 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	59 802	159 397
Summa kortfristiga fordringar		66 621	166 497
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 981 499	1 908 392
Summa kassa och bank		1 981 499	1 908 392
Summa omsättningstillgångar		2 048 120	2 074 889
Summa tillgångar		10 070 020	10 376 853



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	40 130	40 130	
Fond för yttre underhåll	1 480 463	1 666 081	
Summa bundet eget kapital	1 520 593	1 706 211	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	688 837	288 512	
Årets resultat	-125 883	214 707	
Summa fritt eget kapital	562 954	503 219	
Summa eget kapital	2 083 547	2 209 430	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 775 047	6 945 471
Summa långfristiga skulder		6 775 047	6 945 471
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	762 674	816 318
Leverantörsskulder		204 642	211 244
Skatteskulder		6 227	6 169
Övriga skulder	Not 18	14 200	3 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	223 683	184 708
Summa kortfristiga skulder		1 211 426	1 221 952
Summa eget kapital och skulder		10 070 020	10 376 853

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-125 883	214 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	280 064	280 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154 181	494 771
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	99 876	-10 643
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	43 118	-24 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	297 175	459 871
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-224 068	-261 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-224 068	-261 780
Årets kassaflöde	73 107	198 091
Likvidamedel vid årets början	1 908 392	1 710 301
Likvidamedel vid årets slut	1 981 499	1 908 392
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Komponent	100
<i>Tillkommande och utbytta komponenter</i>		
Stamreovering	Komponent	40
Takreovering	Komponent	30
Skärmtak källartrappor	Komponent	10
Markanläggning	Komponent	20
Fönster	Komponent	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 546 680	1 546 680
Årsavgifter, lokaler	64 332	64 332
Hyror, lokaler	3 000	3 000
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-294	-68
Bränsleavgifter, bostäder	426 912	355 752
Summa nettoomsättning	2 058 630	1 987 696

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar (Pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter)	29 469	20 664
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-5
Erhållna statliga bidrag (Elstöd)	8 172	0
Övriga rörelseintäkter (Påminnelse och andrahandsavgifter)	600	10 801
Summa övriga rörelseintäkter	38 236	31 460

Not 4 Underhåll

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Gemensamma utrymmen	-172 056	0
Installationer	-83 562	-9 613
Summa underhåll	-255 618	-9 613

Not 5 Reparationer

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Gemensamma utrymmen	-15 866	-1 275
Installationer	-15 054	-21 954
Huskropp	-1 892	-513
Markytor	-11 696	0
Övriga	0	-847
Summa reparationer	-44 508	-24 589



Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 390	-73 390
Försäkringspremier	-30 251	-26 799
Kabel- och digital-TV	-89 951	-89 893
Återbäring från Riksbyggen	4 200	5 300
Bevakningskostnader	-1 980	-1 852
Övriga utgifter, köpta tjänster	-16 428	-5 760
Förbrukningsinventarier/material	-691	-450
Vatten	-128 056	-133 237
Fastighetsel	-37 954	-53 586
Uppvärmning	-420 209	-398 042
Sophantering och återvinning	-50 576	-51 072
Förvaltningsarvode drift extra	0	-15 924
Summa driftskostnader	-845 286	-844 705

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration och drift	-446 676	-427 415
IT-kostnader	-3 750	-3 750
Arvode, yrkesrevisorer	-16 444	-14 806
Övriga förvaltningskostnader	-5 584	-4 674
Kreditupplysningar	-68	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 438	-13 283
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 684	-2 684
Bankkostnader	-2 524	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-492 177	-468 868

Not 8 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-17 400	-26 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 400	-3 600
Sociala kostnader	-5 844	-8 113
Summa personalkostnader	-25 644	-38 313

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-249 780	-249 780
Avskrivning Markanläggningar	-18 000	-18 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-12 284	-12 284
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-280 064	-280 064

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	2 138	2 163
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 320	6 336
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 458	8 499

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	195	2 415
Ränteintäkter från likviditetsplacering	42 408	9 611
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	0
Övriga ränteintäkter	132	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42 782	12 026

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-325 692	-158 792
Övriga räntekostnader	0	-30
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-325 692	-158 822

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 359 628	12 359 628
Mark	28 695	28 695
Standardförbättringar	122 839	122 839
Markanläggning	360 000	360 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 871 162	12 871 162
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 448 567	-6 198 787
Standardförbättringar	-92 130	-79 846
Markanläggningar	-94 500	-76 500
	-6 635 197	-6 355 133
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-249 780	-249 780
Årets avskrivning standardförbättringar	-12 284	-12 284
Årets avskrivning markanläggningar	-18 000	-18 000
	-280 064	-280 064
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 915 261	-6 635 197
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivning mark	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 955 900	8 235 964
Varav		
Byggnader	5 661 280	5 911 060
Mark	2 028 695	2 028 695
Standardförbättringar	18 425	30 709
Markanläggningar	247 500	265 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 400 000	21 400 000
Lokaler	919 000	919 000
Totalt taxeringsvärde	22 319 000	22 319 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 637 000</i>	<i>15 637 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 682 000</i>	<i>6 682 000</i>
Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag		
	2023-12-31	2022-12-31
132 Garantikapitalbevis á 500 kr I Intresseföreningen	66 000	66 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	66 000	66 000



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 158	28 946
Förutbetalda driftkostnader	521	495
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	106 854
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 498	22 477
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	625	625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 802	159 397

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 752 912	1 630 504
Transaktionskonto	228 587	277 887
Summa kassa och bank	1 981 499	1 908 392

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	7 537 721	7 761 789
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-242 924	-224 068
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-519 750	-592 250
Långfristig skuld vid årets slut	6 775 047	6 945 471

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-03-01	664 750	0	72 500	592 250
STADSHYPOTEK	4,35%	2025-12-30	2 715 304	0	56 568	2 658 736
STADSHYPOTEK	3,86%	2027-06-30	1 382 774	0	30 000	1 352 774
STADSHYPOTEK	4,31%	2027-09-30	2 998 961	0	65 000	2 933 961
Summa			7 761 789	0	224 068	7 537 721

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 242 924 kr samt omförhandla ett lån på 519 750 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 971 696 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 323 101 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	3 513	3 513
Skuld sociala avgifter och skatter	10 687	0
Summa övriga skulder	14 200	3 513

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	21 614	1 874
Upplupna elkostnader	7 363	12 178
Upplupna revisionsarvoden	8 500	4 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 750
Beräknat förvaltningsarvode	21 067	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	165 139	162 156
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 683	184 708

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 758 000	8 758 000

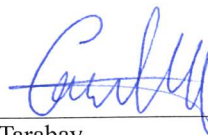
Styrelsens underskrifter

Lidköping 2024-03-18

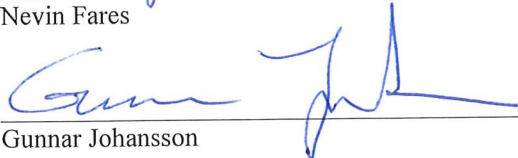
Ort och datum



Nevin Fares



Carly Tarabay



Gunnar Johansson

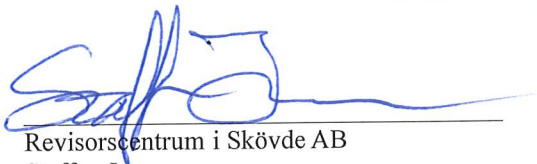


Petrus Wellner



Britt Kjellqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-26



Revisorscentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 3
Org.nr 769000-1834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 3 för år 2023.

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

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

3

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 3 för år 2023 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 26 mars 2024
RevisorsCentrum i Skövde AB



Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Lidköpingshus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 3 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

