

---

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Lidköpingshus 12  
Org nr: 769000-1826



# 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, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

## Bilagor

*Att bo i BRF*

*Ordlista*



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 12 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2023 uppgår till -850 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmättet redogör utfallet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Syftet är att jämma ut de variationer som naturligt uppstår mellan åren för underhållskostnader.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till 249 tkr, vilket är 82 tkr högre än föregående år. Variationen kan huvudsakligen tillskrivas lägre reparationskostnader och högre intäkter. Bland driftskostnaderna kan noteras att en ökning på bland annat uppvärmning (+11%), vatten (+24%) och fastighetsförsäkring (+19%). Vid genomgång av de finansiella posterna kan en marginell ökning konstateras bland räntekostnaderna (+2,7%). Räntekostnaderna bedöms öka kommande verksamhetsår till följd av låneomsättning.

Under verksamhetsåret har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt en radonmätning genomförts, där båda myndighetskraven resulterade i ett godkänt resultat. OVK säkerställer att byggnaders ventilationssystem fungerar korrekt samt upprätthåller tillräckligt luftflöde, och radonmätning kontrollerar att det är hälsosamt inomhusmiljö. Total kostnad för kontrollerna uppgick till 142 tkr.

Utfallet av solcellsanläggningen gav föreningen under räkenskapsåret intäkter på sammanlagt 12 tkr, skattereduktion för 9 tkr samt en besparing av fastighetsel på ca 10 MWh enligt normalårskorrigerings, därmed en kostnadsbesparing på ca 15 tkr (1,5 kr/kWh tariff inkl moms). Under samma period har även föreningen yrkat och erhållit momsavdrag för solcellsanläggningen, där totalt 135 tkr har återförts till föreningens kassa.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta 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 470 % till 290 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 554 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -296 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. *A*



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fjärilen 12 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 72 lägenheter samt 6 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Vändgatan 3, 5 och 7 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	18
2 rum och kök	18
3 rum och kök	27
4 rum och kök	9

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	6
Garage	50
P-platser	58

Total tomtarea	15 902 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 626 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	170 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	54 583 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 583 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Elleveranser	Billinge Energi AB
Elnät	Lidköpings Elnät AB
Vatten, avlopp och renhållning	Lidköpings kommun
Fjärrvärme	Lidköping Energi AB
Övervakning av system	Telia Sverige AB
Kabel-TV & Bredband	Tele 2 Sverige AB

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 97 tkr och planerat underhåll för 1 575 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inga standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Avsättningen till underhållsfonden kan variera till följd av framtida underhåll, nuvarande fondvolym samt redovisningsregelverk.

**Föreningens underhållsplan:** Uppdaterades senast våren 2024 och visar på ett underhållsbehov på 5 183 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 518 tkr (108 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 476 tkr (99 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024/2025 är satt till 500 tkr (104 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2005	
Balkonginglasning	2005	
Fönsterbyte	2013/2014	
Byte av garage och garageportar	2017/2018	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Relining av källarstammar	1 390 568
Övrigt	184 056

Planerat underhåll	År
Trapphusmålning	2024-2025 <i>A</i>



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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Stefan Lindström	Ordförande	2024
Agneta Johnsson	Sekreterare	2024
Michael Caspersson	Vice ordförande	2024
Marie-Louise Falk	Ledamot	2025
Gabriel Boström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ronny Skoglund	Suppleant	2024
Tommy Johnsson	Suppleant	2024
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB		
<i>Huvudansvarig revisor:</i> Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Britt Skoglund	2024
Eva Kalman	2024

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har erhållit momsavdrag på solcellsanläggning som anlades 2020, efter yrkan och sedermera besked från Skatteverket. Totalt har 135 tkr återförts till föreningen.

Under verksamhetsåret har föreningen utfört relining av källarstammarna. Total kostnad 1 391 tkr.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 3,5 % samt värmeavgiften med 6 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % samt värmeavgiften med 5% från och med 2024-07-01.

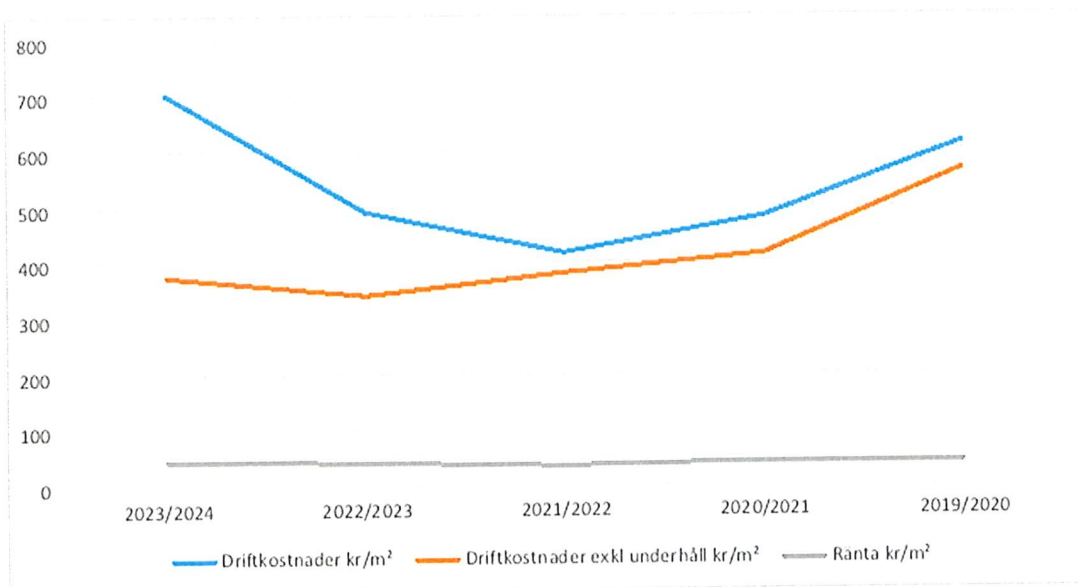
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *A*

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 224	4 044	3 988	3 936	3 948
Resultat efter finansiella poster*	-850	28	393	593	709
Balansomslutning	18 450	19 989	20 517	20 431	21 228
Årets kassaflöde	-627	-119	-246	-8	373
Soliditet %*	21	24	23	21	17
Likviditet, exkl låne- omförhandling kommande år %	290	470	192	331	220
Likviditet, inkl låne- omförhandling kommande år %	72	55	100	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	95	82	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	867	835	821	808	808
Driftkostnader kr/kvm	702	491	417	481	611
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	374	340	379	413	564
Energikostnad kr/kvm*	223	200	203	195	180
Underhållsfond kr/kvm	288	517	546	450	381
Reservering till underhållsfond kr/kvm	99	122	135	95	94
Sparande kr/kvm*	267	272	222	293	294
Ränta kr/kvm	41	40	34	38	40
Skuldsättning kr/kvm*	2 931	3 022	3 113	3 204	3 334
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 038	3 133	3 227	3 321	3 457
Räntekänslighet %*	3,5	3,8	3,9	4,1	4,3

\* obligatoriska nyckeltal



#### Upplysning till förlust

Årets underskott beror på underhållskostnader, varav dessa täcks av föreningens underhållsfond. 



## 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. *Å*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	410 004	0	2 480 558	1 809 433	27 781
Disposition enl. årsstämmobeslut				27 781	-27 781
Reservering underhållsfond			475 600	-475 600	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 574 624	1 574 624	
Årets resultat					-849 535
<b>Vid årets slut</b>	<b>410 004</b>	<b>0</b>	<b>1 381 534</b>	<b>2 936 238</b>	<b>-849 535</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 837 214
Årets resultat	-849 535
Årets fondreservering enligt stadgarna	-475 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 574 624
<b>Summa</b>	<b>2 086 703</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 086 703**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 4 224 177	4 044 222
Övriga rörelseintäkter	Not 3 55 122	78 881
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>4 279 299</b>	<b>4 123 103</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -3 368 823	-2 353 305
Övriga externa kostnader	Not 5 -1 005 803	-972 207
Personalkostnader	Not 6 -88 491	-77 286
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -553 542	-553 929
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-5 016 660</b>	<b>-3 956 727</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-737 361</b>	<b>166 375</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 4 066	6 459
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9 80 327	46 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10 -196 567	-191 372
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-112 174</b>	<b>-138 595</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-849 535</b>	<b>27 781</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-849 535</b>	<b>27 781</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	14 271 222	14 735 515
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 292 585	1 517 155
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 563 807</b>	<b>16 252 670</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	118 000	118 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>118 000</b>	<b>118 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 681 807</b>	<b>16 370 670</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	2 360	15 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	115 943	324 742
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>118 303</b>	<b>340 326</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 649 534	3 277 023
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 649 534</b>	<b>3 277 023</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 767 837</b>	<b>3 617 349</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 449 644</b>	<b>19 988 019</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	410 004	410 004	
Fond för yttre underhåll	1 381 534	2 480 558	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 791 538</b>	<b>2 890 562</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 936 239	1 809 433	
Årets resultat	-849 535	27 781	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 086 703</b>	<b>1 837 214</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 878 241</b>	<b>4 727 777</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 734 724	8 300 624
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 734 724</b>	<b>8 300 624</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 320 000	5 754 100
Leverantörsskulder		114 763	341 381
Skatteskulder		13 312	13 671
Övriga skulder	Not 18	50 608	34 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	337 995	379 048
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 836 679</b>	<b>6 523 119</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>18 449 644</b>	<b>19 988 019</b>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-737 361	166 375
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	553 542	553 929
Utdelningar	4 066	4 099
	<b>-179 753</b>	<b>724 403</b>
Erhållen ränta	71 358	25 459
Erlagd ränta	-196 725	-191 529
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	231 760	-23 219
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-252 949	-119 849
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-326 310</b>	<b>415 265</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark, fg år.	0	50 920
<i>Laddstolpe (Bidrag &amp; Momsavdrag)</i>		
Investeringar i installationer, Återföring momsavdrag	135 321	-148 838
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>135 321</b>	<b>-97 918</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-436 500	-436 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-436 500</b>	<b>-436 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-627 489	-119 152
Likvida medel vid årets början	3 277 023	3 396 175
Likvida medel vid årets slut	2 649 534 <i>lc</i>	3 277 023

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	93	2056
Stamreovering	Linjär	50	2056
Balkonger	Linjär	50	2056
Fönsterbyte	Linjär	40	2053
Markinventarier, utemöbler	Linjär	20	2039
Ecoguard	Linjär	20	2037
Solceller	Linjär	25	2045
Passersystem	Linjär	15	2037
Laddstolpe elbil	Linjär	5	2027

Mark är inte föremål för avskrivningar: *R*



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, <i>inkl Vatten, Kabel-TV &amp; Bredband</i>	3 343 212	3 230 352
Hyror, lokaler	13 356	13 356
Hyror, garage	180 000	180 000
Hyror, p-platser	33 600	33 648
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 032	-1 075
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 581	-34 535
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 742	-9 036
Rabatter	-840	0
Bränsleavgifter, bostäder	669 204	631 512
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 224 177</b>	<b>4 044 222</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar, <i>pant-, överlåtelse- &amp; andrahandsintäkt</i>	26 145	16 637
Övriga sidointäkter, <i>solceller &amp; laddintäkter elbil</i>	19 516	20 262
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-7
Erhållna statliga bidrag, <i>skattereduktion solceller</i>	8 653	28 759
Övriga rörelseintäkter	810	13 230
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>55 122</b>	<b>78 881</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 574 624	-723 735
Reparationer	-97 237	-197 023
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 190	-129 592
Försäkringspremier	-64 106	-53 934
Kabel- och digital-TV	-147 262	-147 115
Pcb/Radonsanering	-51 674	0
Återbäring från Riksbyggen	1 200	9 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 049	-10 538
Serviceavtal	-8 057	0
Obligatoriska besiktningar, <i>OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)</i>	-90 000	-48 805
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 975	-12 645
Förbrukningsinventarier	-15 792	-3 920
Vatten	-250 136	-202 436
Fastighetsel	-128 288	-135 201
Uppvärmning	-692 484	-622 183
Sophantering och återvinning	-71 999	-73 984
Förvaltningsarvode drift	-26 150	-1 994
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 368 823</b>	<b>-2 353 305</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-948 703	-908 339
IT-kostnader	-10 494	-12 556
Arvode, yrkesrevisorer	-20 353	-18 401
Övriga förvaltningskostnader	-7 429	-7 697
Kreditupplysningar	-54	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 454	-17 945
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-81	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 392	-4 392
Bankkostnader	-3 844	-2 811
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 005 803</b>	<b>-972 207</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Styrelsearvoden	-50 000	-45 000
Sammanträdesarvoden	-12 400	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-2 000
Sociala kostnader	-20 091	-18 286
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-88 491</b>	<b>-77 286</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-343 927	-343 927
Avskrivning Markanläggningar	-8 816	-5 143
Avskrivning Markinventarier	-6 050	-6 050
Avskrivningar tillkommande utgifter	-105 500	-105 500
Avskrivning Installationer	-89 249	-93 309
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-553 542</b>	<b>-553 929</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Återbäring från Länsförsäkringar	4 066	4 099
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	0	2 360
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 066</b>	<b>6 459</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton, <i>Swedbank</i>	0	5 770
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>	78 035	40 415
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	62	103
Övriga ränteintäkter	2 230	30
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>80 327</b>	<b>46 318</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-196 567	-191 255
Övriga räntekostnader	0	-117
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-196 567</b>	<b>-191 372</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	20 866 271	20 866 271
Mark	90 000	90 000
Standardförbättringar	4 220 000	4 220 000
Markanläggning, <i>laddstolpe elbil</i>	44 080	
Markinventarier, utemöbler	121 000	121 000
	<b>25 341 351</b>	<b>25 297 271</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning, <i>laddstolpe elbil</i>	0	44 080
Markinventarier	0	0
	<b>0</b>	<b>44 080</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>25 341 351</b>	<b>25 341 351</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 519 980	-9 176 052
Standardförbättringar	-1 055 000	-949 500
Markanläggning, <i>laddstolpe elbil</i>	-5 143	0
Markinventarier, utemöbler	-25 713	-19 663
	<b>-10 605 836</b>	<b>-10 145 215</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-343 927	-343 927
Årets avskrivning standardförbättringar	-105 500	-105 500
Årets avskrivning markanläggningar	-8 816	-5 143
Årets avskrivning markinventarier	-6 050	-6 050
	<b>-464 293</b>	<b>-460 620</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 070 129</b>	<b>-10 605 835</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 271 222</b>	<b>14 735 516</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	11 002 364	11 346 292
Mark	90 000	90 000
Standardförbättringar	3 059 500	3 165 000
Markanläggningar	30 121	38 937
Markinventarier	89 237	95 287

## Taxeringsvärden

Bostäder	53 000 000	53 000 000
Lokaler	1 583 000	1 583 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>54 583 000</b>	<b>54 583 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>38 844 000</i>	<i>38 844 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 739 000</i>	<i>15 739 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, Ecoguard och solceller	797 703	797 703
Installationer, Passersystem	898 838	0
	<b>1 696 541</b>	<b>797 703</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, passersystem	0	898 838
Installationer, Solcellsanläggning, Återföring momsavdrag	-135 321	0
	<b>-135 321</b>	<b>898 838</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 561 220</b>	<b>1 696 541</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, Ecoguard och solceller	-119 460	-86 077
Installationer	-59 926	0
	<b>-179 386</b>	<b>-86 077</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer, Ecoguard och solceller	-29 323	-33 383
Installationer, passersystem	-59 926	-59 926
	<b>-89 249</b>	<b>-93 309</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-268 635</b>	<b>-179 386</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 292 585</b>	<b>1 517 155</b>
<b>Varav</b>		
Installationer, Ecoguard och solceller	513 598	678 243
Installationer, passersystem	778 987 <i>fl</i>	838 912

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
236 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	118 000	118 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>118 000</b>	<b>118 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Skattekonto	2 360	130
Momsfordringar	0	15 454
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 360</b>	<b>15 584</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	36 555	27 585
Förutbetalda försäkringspremier	34 376	27 520
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	231 261
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 815	36 815
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 560
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 196	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>115 943</b>	<b>324 742</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Handkassa	1 569	1 569
Bankmedel, <i>SBAB</i>	2 088 338	2 669 776
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	559 627	605 678
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 649 534</b>	<b>3 277 023</b>



**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	14 054 724	14 491 224
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-436 500	-436 500
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 883 500	-5 754 100
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 734 724</b>	<b>8 300 624</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,97%	2024-06-28	5 904 100	-5 754 100	150 000	0
STADSHYPOTEK	0,96%	2025-06-01	3 123 500	0	120 000	3 003 500
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-06-30	3 700 000	0	96 000	3 604 000
SBAB	4,08%	2027-09-10	1 763 624	0	70 500	1 693 124
STADSHYPOTEK	3,64%	2028-06-30	0	5 754 100	0	5 754 100
<b>Summa</b>			<b>14 491 224</b>	<b>0</b>	<b>436 500</b>	<b>14 054 724</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta ett lån på 2 883 500 kr samt amortera 436 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 182 500 kr. Resterande skuld, 11 872 224 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

**Not 18 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	44	44
Skuld för moms	13 548	0
Skuld sociala avgifter och skatter	36 926	34 758
Övrig skuld	90	117
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>50 608</b>	<b>34 919</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	4 803	4 961
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 289	0
Upplupna elkostnader	5 251	11 287
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 213
Beräknat förvaltningsarvode	0	16 908
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	293 652	327 679
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>337 995</b>	<b>379 048</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	20 450 000	20 450 000

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2024-09-24

Ort och datum



Stefan Lindström



Agneta Johnsson



Michael Caspersson



Marie-Louise Falk



Gabriel Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-15



RevisorsCentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 12

Org.nr 769000-1826

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 12 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

##### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 12 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Skövde den 15 oktober 2024  
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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



### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Arsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

# RBF Lidköpingshus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Lidköpingshus 12 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](http://www.riksbyggen.se)