

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RB Brf Målaren i Lidköping
Org nr: 769000-1792



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 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 RB Brf Målaren i
Lidköping får härmed upprätta
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 2023-2024 uppgår till -331 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmålet 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 -139 tkr, vilket är 865 tkr lägre än föregående år. Variationen kan huvudsakligen tillskrivas högre ränte- & driftskostnader. Bland driftskostnaderna kan noteras öknings på bland annat uppvärmning (+12%), vatten (+8%) och fastighetsförsäkring (+11%). Vid genomgång av de finansiella posterna kan en ökning konstateras bland räntekostnaderna (+49%).

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 336 % till 259 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 322 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 991 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Målaren 1 och 2 i Lidköpings kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 98 bostadsrätter samt 15 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962 för Målaren 2 och 1980 för Målaren 1. Fastigheternas adress är Karlagatan 22, 24, 26, Hagagatan 7 samt Skaragatan 9 i Lidköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	50
3 rum och kök	26
4 rum och kök	11

Dessutom tillkommer	Antal
Lokaler	15
P-platser	69
Hysesrätter	8

Total tomtarea 6 985 m²

Bostäder, bostadsrätt 6 296,5 m²

Bostäder, LSS-boende (hyresrätt) 459,5 m²

Bostäder, hyresrätt 66 m²

Total bostadsarea 6 822 m²

Frivilligt skatteskyldiga lokaler 988 m²

Total lokalarea 1 811,5 m²

Årets taxeringsvärde 87 211 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 87 211 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Konditoribageriet	Bageri/konditori	288	2027-06-30
Birgers frukt och konfektyr HB	Butik	162	2027-04-30
FEMOS AB	Butik	164	2027-02-28
Salong Vivåga	Frisör	125	2026-04-30
Riksbyggen	Kontor	354	2026-03-01

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Vatten, avlopp och renhållning	Lidköpings Miljö & Teknik AB
Fjärrvärme	Lidköpings Energi AB
Försäkring	Länsförsäkringar
Elnät	Lidköpings Elnät AB
El	Bixia AB + Billinge Energi
Bredband & Kabel-TV	Tele2 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 369 tkr och planerat underhåll för 1 329 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Genom att kartlägga och förutse underhållsåtgärder över tid kan skador förebyggas, vilket i sin tur förhindrar att mindre defekter utvecklas till mer omfattande och kostsamma reparationer. Underhållsplanen omfattar normalt inga standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Avsättningen till underhållsfonden beror främst på kommande underhåll, men även på nuvarande fondvolym samt redovisningsregelverk.

Föreningens underhållsplan: Uppdaterades senast våren 2024 och visar på ett underhållsbehov på 8 582 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 858 tkr (99 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 137 tkr (131 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024/2025 är satt till 700 tkr (80 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2001	Karlagatan (tid. Lidk 7)
Stambyte, fönster, hiss	2010-2014	Hagagatan (tid. Lidk 16)
Låsbyte	2012	Karlagatan (tid. Lidk 7)
Fönsterbyte	2012	Karlagatan (tid. Lidk 7)
Ombyggnad LSS-boende	2014/2015	Hagagatan (tid. Lidk 16)
Tak, butikslokaler	2019/2020	Karlagatan (tid. Lidk 7)

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Vatten & Sanitet, EMP-filter, Vattenkonsol	200 898
Injustering (värme)	748 597
Fasadbelysning (Karlagatan)	52 576
Markytor, Sopstation etc.	144 396
Övrigt	182 470

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongunderhåll	2025-2026	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Edvinsson	Ordförande	2025
Helene Niklasson	Sekreterare	2024
Göran Karlsson	Vice ordförande	2024
Anna Karlsson	Ledamot	2024
Gabriel Boström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Holm	Suppleant	2024
Lars Eliasson	Suppleant	2024
Sara Mattsson	Suppleant	2024
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisionsPartner i Skaraborg AB		
Nina Olsson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Edla Lindström	2024
Ingrid Karlsson	2024
Karin Karlsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat passersystem med tillhörande porttelefon, kortläsare samt tvättstugebokning. Installationen har aktiverats som standardförbättring och skrivs av under 15 år (se not 12, Installationer). Total kostnad för projektet uppgick till 1 078 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften inför räkenskapsåret från och med 2023-07-01 då den höjdes med 3 %. 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 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 566	6 586	4 370	4 326	4 286
Resultat efter finansiella poster*	-331	813	913	282	-790
Balansomslutning	40 188	41 472	16 936	16 916	17 111
Årets kassaflöde	-1 106	4 717	689	719	-1 340
Soliditet %*	27	26	30	25	23
Likviditet, exkl låne- omförhandling kommande år %	259	336	165	109	92
Likviditet, inkl låne- omförhandling kommande år %	25	47	84	45	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	64	65	74	84	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	728	712	595	595	594
Energikostnad kr/kvm*	199	190	160	155	151
Underhållsfond kr/kvm	608	608	471	363	327
Reservering till underhållsfond kr/kvm	131	113	118	107	93
Sparande kr/kvm*	268	307	187	157	97
Ränta kr/kvm	93	62	14	17	17
Skuldsättning kr/kvm*	3 270	3 405	1 270	1 345	1 420
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 483	4 668	1 741	1 844	1 947
Räntekänslighet %*	6,4	6,6	2,9	3,1	3,3

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning till förlust

Årets underskott beror främst 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 som föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 516 119	2 404 887	3 673 262	2 564 528	813 253
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				813 253	-813 253
Reservering underhållsfond			1 137 183	-1 137 183	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 328 936	1 328 936	
Årets resultat					-330 955
Vid årets slut	1 516 119	2 404 887	3 481 509	3 569 534	-330 955

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 377 781
Årets resultat	-330 955
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 137 183
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 328 936
Summa	3 238 580

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 238 580
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 566 336	6 585 783
Övriga rörelseintäkter	Not 3	277 658	293 692
Summa rörelseintäkter		6 843 994	6 879 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 303 511	-3 257 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 100 472	-1 155 230
Personalkostnader	Not 6	-97 503	-122 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 321 808	-1 240 465
Summa rörelsekostnader		-6 823 294	-5 775 444
Rörelseresultat		20 700	1 104 031
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 571	10 354
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	202 271	75 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-561 497	-376 166
Summa finansiella poster		-351 655	-290 778
Resultat efter finansiella poster		-330 955	813 253
Årets resultat		-330 955	813 253

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 416 856	33 674 826
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 135 766	121 532
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	41 998	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 594 620	33 796 358
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	156 000	156 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		156 000	156 000
Summa anläggningstillgångar		33 750 620	33 952 358
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	79 223	36 124
Övriga fordringar	Not 16	1 357	31 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	464 947	453 410
Summa kortfristiga fordringar		545 527	521 322
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 891 833	6 998 150
Summa kassa och bank		5 891 833	6 998 150
Summa omsättningstillgångar		6 437 360	7 519 471
Summa tillgångar		40 187 980	41 471 829

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 921 006	3 921 006
Fond för yttre underhåll		3 481 509	3 673 262
Summa bundet eget kapital		7 402 515	7 594 268
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 569 534	2 564 528
Årets resultat		-330 955	813 253
Summa fritt eget kapital		3 238 580	3 377 781
Summa eget kapital		10 641 095	10 972 049
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 969 000	14 568 121
Summa långfristiga skulder		3 969 000	14 568 121
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	24 260 357	13 691 236
Leverantörsskulder	Not 20	485 552	81 931
Skatteskulder	Not 21	27 585	23 795
Övriga skulder	Not 22	120 583	1 289 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	683 809	845 057
Summa kortfristiga skulder		25 577 886	15 931 659
Summa eget kapital och skulder		40 187 980	41 471 829

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	20 700
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar	1 321 808
Utdelningar	7 571
	1 350 079
Erhållen ränta	137 805
Erlagd ränta	-533 500
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	40 261
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	184 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 179 097
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0
Investeringar i byggnader och mark	0
Investeringar i installationer, <i>Passersystem</i>	-1 078 072
Investeringar i pågående byggnation, <i>Temp.givare</i>	-41 998
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 120 070
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	-1 165 344
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 165 344
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	-1 106 317
Likvida medel vid årets början	6 998 150
Likvida medel vid årets slut	5 891 833

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	Kommentar
Byggnader	Linjär	0	Helt avskriven	Lidk 7
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50	2046	Lidk 7
Standardförbättringar, fönster	Linjär	35	2032	Lidk 7
Standardförbättringar, värmeväxlare	Linjär	20	2028	Lidk 7
Markanläggningar, utemiljö	Linjär	20	2038	Lidk 7
Reversfordran Lidköpings värmeverk	Linjär	40	Helt avskriven	Lidk 7
Ecoguard	Linjär	20	2037	Lidk 7
Taksäkerhet	Linjär	10	2028	Lidk 7
Motorvärmare	Linjär	15	2034	Lidk 7
Sedumtak	Linjär	10	2030	Lidk 7
Utomhusbelysning Skaragatan	Linjär	15	2035	Lidk 7
Byggnader	Linjär	85	2066	Lidk 16
Standardförbättringar lokal RB	Linjär	45	2056	Lidk 16
Standardförbättringar LSS-boende	Linjär	40	2055	Lidk 16
4 nya bostäder	Linjär	48	2061	Lidk 16
Utemiljö	Linjär	20	2037	Lidk 16
Cykelplats	Linjär	10	2038	Lidk 16
Passersystem	Linjär	15	2033	Lidk 16

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder, <i>inkl Vatten, Kabel-TV & Bredband</i>	3 513 829	3 675 169
Hyror, bostäder	623 196	623 146
Hyror, lokaler	1 491 404	1 410 554
Hyror, p-platser	71 987	71 769
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-5 825	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-434	-2 111
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 400	-1 013
Rabatter	-525	0
Bränsleavgifter, bostäder	874 104	808 269
Summa nettoomsättning	6 566 336	6 585 783

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter, <i>ombyggnadstillägg tid. Lidk 16</i>	198 036	115 521
Övriga ersättningar, <i>pant-, överlåtelse- & andrahandsintäkter</i>	28 452	25 722
Övriga sidointäkter, <i>antennhyra & laddintäkter elbil</i>	40 233	29 025
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-12
Erhållna statliga bidrag	0	68 616
Övriga rörelseintäkter	10 948	51 091
Försäkringsersättningar	0	3 729
Summa övriga rörelseintäkter	277 658	293 692

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 328 936	-597 833
Reparationer	-368 840	-220 284
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-232 890	-227 590
Arrendeavgifter	-21 374	-19 686
Försäkringspremier	-105 138	-95 039
Kabel- och digital-TV	-203 085	-210 561
Pcb/Radonsanering	-60 094	0
Återbäring från Riksbyggen	1 200	12 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 137	-3 723
Serviceavtal	-5 938	0
Obligatoriska besiktningar	-12 642	-10 420
Bevakningskostnader	0	-5 728
Övriga utgifter, köpta tjänster	-27 813	-43 939
Förbrukningsinventarier	-41 916	-39 738
Vatten	-363 851	-336 113
Fastighetsel	-280 370	-350 269
Uppvärmning	-1 071 985	-956 715
Sophantering och återvinning	-159 888	-141 574
Förvaltningsarvode drift	-16 815	-10 137
Summa driftskostnader	-4 303 511	-3 257 349

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-989 297	-1 012 602
IT-kostnader	-16 643	-21 910
Arvode, yrkesrevisor	-31 035	-33 285
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 252	-15 574
Kreditupplysningar	-9 463	-1 657
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 583	-27 562
Telefon och porto	0	-1 947
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8 819	-52
Medlems- och föreningsavgifter	-5 978	-5 978
Konsultarvoden	0	-30 121
Bankkostnader	-4 341	-4 542
Summa övriga externa kostnader	-1 100 472	-1 155 230

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-49 600	-59 700
Sammanträdesarvoden	-24 500	-29 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-8 000
Övriga personalkostnader	0	-3 200
Sociala kostnader	-17 403	-22 400
Summa personalkostnader	-97 503	-122 400

Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-353 497	-343 106
Avskrivning Markanläggningar	-137 819	-120 774
Avskrivningar tillkommande utgifter	-766 654	-766 654
Avskrivning Installationer	-63 838	-9 932
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 321 808	-1 240 465

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	7 571	7 234
Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	0	3 120
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 571	10 354

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton, <i>Swedbank</i>	2 609	16 236
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>	198 365	57 733
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 200	622
Övriga ränteintäkter	97	442
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	202 271	75 034

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-561 497	-376 038
Övriga räntekostnader	0	-128
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-561 497	-376 166

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	25 321 027	15 785 446
Mark	1 541 467	886 597
Standardförbättringar	30 295 737	6 867 647
Markanläggning	2 340 302	2 175 227
	59 498 533	25 714 917
Årets anskaffningar genom fusion		
<i>Fusion: Byggnader (Lidk 16)</i>	0	9 286 191
<i>Fusion: Mark (Lidk 16)</i>	0	654 870
<i>Fusion: Standardförbättringar (Lidk 16)</i>	0	23 428 090
<i>Fusion: Markanläggning (Lidk 16)</i>	0	57 595
	0	33 426 746
Årets anskaffningar		
Byggnader, <i>Sedumtak</i>	0	249 390
Markanläggning, <i>laddstolpar</i>	0	107 480
	0	356 870
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 498 533	59 498 533
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 342 645	-8 685 003
Standardförbättringar	-7 687 287	-2 249 198
Markanläggningar	-793 776	-654 561
	-25 823 707	-11 588 762
Tillkommande ackumulerade avskrivningar genom fusion		
<i>Fusion: Byggnader (Lidk 16)</i>	0	-8 314 536
<i>Fusion: Standardförbättringar (Lidk 16)</i>	0	-4 671 434
<i>Fusion: Markanläggningar (Lidk 16)</i>	0	-18 440
	0	-13 004 410
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-353 497	-343 106
Årets avskrivning standardförbättringar	-766 654	-766 654
Årets avskrivning markanläggningar	-137 819	-120 774
	-1 257 970	-1 230 535
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 081 676	-25 823 707
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 416 856	33 674 826

Varav

Byggnader	7 624 886	7 978 382
Mark	1 541 467	1 541 467
Standardförbättringar	21 841 797	22 608 451
Markanläggningar	1 408 707	1 546 526

Taxeringsvärden

Bostäder	81 200 000	81 200 000
Lokaler	6 011 000	6 011 000

Totalt taxeringsvärde

	87 211 000	87 211 000
<i>varav byggnader</i>	63 715 000	63 715 000
<i>varav mark</i>	23 496 000	23 496 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier & Verktyg	90 848	45 424
Installationer	174 755	103 125
	265 603	148 549
Årets anskaffningar genom fusion		
<i>Fusion:</i> Inventarier och verktyg (Lidk 16)	0	45 424
<i>Fusion:</i> Installationer (Lidk 16)	0	71 630
	0	117 054
Årets anskaffningar		
Installation: <i>Porttelefon, Kortläsare & Tvättstugebokning</i>	1 078 072	0
	1 078 072	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 343 675	265 603
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier & Verktyg	-90 848	-45 424
Installationer	-53 223	-25 781
	-144 071	-71 205
Tillkommande ackumulerade avskrivningar genom fusion		
<i>Fusion:</i> Inventarier och verktyg (Lidk 16)	0	-45 424
<i>Fusion:</i> Installationer (Lidk 16)	0	-17 510
	0	-62 934
Årets avskrivningar		
Installationer	-63 838	-9 932
	-63 838	-9 932
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-207 909	-144 071
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 135 776	121 532
Varav		
Inventarier & Verktyg	0	0
Installationer	1 135 776	121 532

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Temperaturgivare/Värmereglering	0	0
Laddstolpe	0	52 250
	0	52 250
Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation		
Temperaturgivare/Värmereglering	41 998	0
Laddstolpe	0	55 230
Sedumtak	0	249 390
Summa anskaffningar	41 998	304 620
Årets omklassificeringar		
Temperaturgivare/Värmereglering	0	0
Laddstolpe (<i>byggnad</i> , not 11)	0	-107 480
Sedumtak (<i>byggnad</i> , not 11)	0	-249 390
Summa omklassificeringar	0	-356 870
Kvarstående pågående ny- och ombyggnation		
Temperaturgivare/Värmereglering	41 998	0
Laddstolpe	0	0
Sedumtak	0	0
Summa pågående ny- och ombyggnad vid årets slut	41 998	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
312 Garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	156 000	156 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	156 000	156 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	52 556	12 383
Kundfordringar	26 667	23 741
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	79 223	36 124

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	1 357	1 260
Andra kortfristiga fordringar	0	30 528
Summa övriga fordringar	1 357	31 788

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	101 024	36 557
Förutbetalda försäkringspremier	55 199	46 621
Förutbetalt förvaltningsarvode	252 297	241 800
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 915	50 627
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	4 254
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 512	73 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	464 947	453 410

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel, <i>SBAB</i>	5 391 771	5 714 289
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	500 062	1 283 861
Summa kassa och bank	5 891 833	6 998 150

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	28 229 357	29 394 701
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 165 344	-1 135 344
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 095 013	-13 691 236
Långfristig skuld vid årets slut	3 969 000	14 568 121

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,50%	2024-09-01	5 341 236	0	400 000	4 941 236
STADSHYPOTEK	4,67%	2024-09-11	4 437 500	0	125 000	4 312 500
STADSHYPOTEK	5,05%	2024-09-24	4 562 500	0	125 000	4 437 500
STADSHYPOTEK	0,81%	2025-04-30	4 975 737	0	247 344	4 728 393
STADSHYPOTEK	0,89%	2025-06-01	5 892 728	0	160 000	5 732 728
STADSHYPOTEK	1,48%	2027-03-01	4 185 000	0	108 000	4 077 000
Summa			29 394 701	0	1 165 344	28 229 357

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta fem lån på 23 095 013 kr samt amortera 1 165 344 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 5 826 720 kr. Resterande skuld, 22 402 637 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 20 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	303 209	41 708
Ej reskontraförda leverantörsskulder	182 343	40 223
Summa leverantörsskulder	485 552	81 931

Not 21 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	27 585	23 795
Summa skatteskulder	27 585	23 795

Not 22 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	5 630	5 630
Kortfristiga låneskulder	0	1 135 344
Skuld för moms	68 996	95 888
Skuld sociala avgifter och skatter	39 021	47 911
Clearing	6 936	4 868
Summa övriga skulder	120 583	1 289 641

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	40 288	12 292
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	132 832	13 376
Upplupna elkostnader	20 428	37 349
Upplupna vattenavgifter	0	93 127
Upplupna kostnader för renhållning	0	36 714
Upplupna kostnader för administration	26 180	10 673
Upplupna revisionsarvoden	27 000	26 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	437 080	615 027
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	683 809	845 057

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	41 748 600	41 748 600

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2024-09-16
Ort och datum



Carina Edvinsson



Helene Niklasson



Anna Karlsson



Göran Karlsson



Gabriel Boström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-09-18



RevisionsPartner i Skaraborg AB

Nina Olsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Mälaren i Lidköping, org.nr 769000-1792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Mälaren i Lidköping för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping den 18 september 2024

Nina Olsson
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 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.

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

RB Brf Målaren i Lidköping

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Målaren i Lidköping 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.

