

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Lidköpingshus 17

Org nr: 716410-3710



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 17 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 23 456 131 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2023-2024 uppgår till 517 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmättet redogör utfallet exklusive årets underhållskostnad men inklusive reservering för kommande års planerade underhåll. Syftet är att jämma ut de variationer som naturligt uppstår mellan åren för underhållskostnader.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till 84 tkr, vilket är 671 tkr lägre än föregående år. Variationen kan huvudsakligen tillskrivas vattenskador som uppkommit, total utgift på 512 tkr under räkenskapsåret. Till följd av hög självrisk och åldersavdrag har dessvärre endast låg eller ingen ersättning erhållits.

Bland driftkostnaderna kan ökningar noteras på bland annat uppvärmning (+15%), vatten (+5%) och fastighetsförsäkring (+19%). Vid översikt av de finansiella posterna kan en ökning konstateras bland räntekostnaderna (+27%) till följd av lånomställning till högre räntesats. För att dämpa effekten av räntorna har styrelsen genomfört en extraamortering om totalt 3 mkr under hösten 2023. Ränteläget har emellertid även medfört att räntetäkterna ökat med 73 tkr (+84%).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 698 % till 348 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 682 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 199 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Stekeln 1 och Glansbaggen 1 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns det 23 bostadshus. Byggnaderna är uppförda 1989 tillsammans med ytterligare en byggnad som inrymmer föreningslokal/skyddsrum.

Fastigheternas adress är Birgittagatan 2 till 88 och Reginagatan 12 i Lidköping. Av föreningens 58 lägenheter är 48 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt avseende gruppboende. Av lägenhetsytan på 4 809 kvm är 4 261 kvm fördelade på bostadsrätter och 548 kvm på hyresrätter för gruppboende.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	15
4 rum och kök	23
5 rum och kök	4
Summa	58

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hysesrätter	10
Lokaler	2
Antal garage	44
Antal p-platser	57

Total tomtarea 26 582 m²

Total bostadsarea 4 809 m²

Varav bostadsrätt 4 261 m²

Varav hyresrätt 548 m²

Total lokalarea 269 m²

Årets taxeringsvärde 52 298 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 237 000 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Driftövervakning/jour	Riksbyggen
Kabel-TV & Bredband	Tele2
Elhandel	Bixia AB
Elnät	Lidköpings Elnät AB
Fjärrvärme	Lidköpings Energi AB
Vatten/avlopp, renhållning	Lidköpings Miljö & Teknik AB

R

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 710 tkr och planerat underhåll för 329 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 7 436 715 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 744 tkr (146 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 762 tkr (150 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024/2025 är satt till 762 tkr (150 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation av ny ytterbelysning	2014/2015	
Målning av fönster	2015/2016	
P-platser	2018/2019	
Lägenhetsdörrar	2020/2021	
Garageportar	2021/2022	
Målning garage	2021/2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markarbete, Asfaltering	109 303
Målning, Förrådsdörrar	41 679
Frånluftsvärmepump	43 637
Övrigt, Tvättmaskin (LSS), filterbyte m.m.	134 203

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster	2026-2027	Vid behov 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Sohlman	Ordförande	2024
Bengt Jonsson	Sekreterare	2025
Sabina Gustavsson	Ledamot	2024
Berne Hultström	Ledamot	2025
Gabriel Boström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Hedvall	Suppleant	2024
Daniel Berggren	Suppleant	2024
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

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

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor:		
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2024
Lisa Happe	Förtroendevald revisor	2024
Jan Eric Johansson	Förtroendevald revisorssuppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Strömberg	2024
Bo Nathansohn	2024

Fritidskommitté	
Lisbeth Williamsson	2024
Lotta Silvonsaari	2024
Birgitta Gullbrandsson	2024

Ansvarig Birgittagården	
Lisbeth Williamsson	2024

Skötsel av container	
Berne Hultström	2024

Skötsel av släpkärra	
Tomas Floberg	2024

Ansvarig Snickarboden	
Berna Hultström	2024 <i>R</i>

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat en laddbox för laddning av elbil som finns att använda för både medlemmar och icke-medlemmar. Total kostnad för anläggningen uppgick till 138 tkr. Bidrag från Naturvårdverket kommer ansökas om under hösten 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften inför räkenskapsåret från och med 2023-07-01 då den höjdes med 2 % samt värmeavgiften med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % samt värmeavgiften med 12 % från och med 2024-07-01. Värmeavgiften följer kommunens taxa.

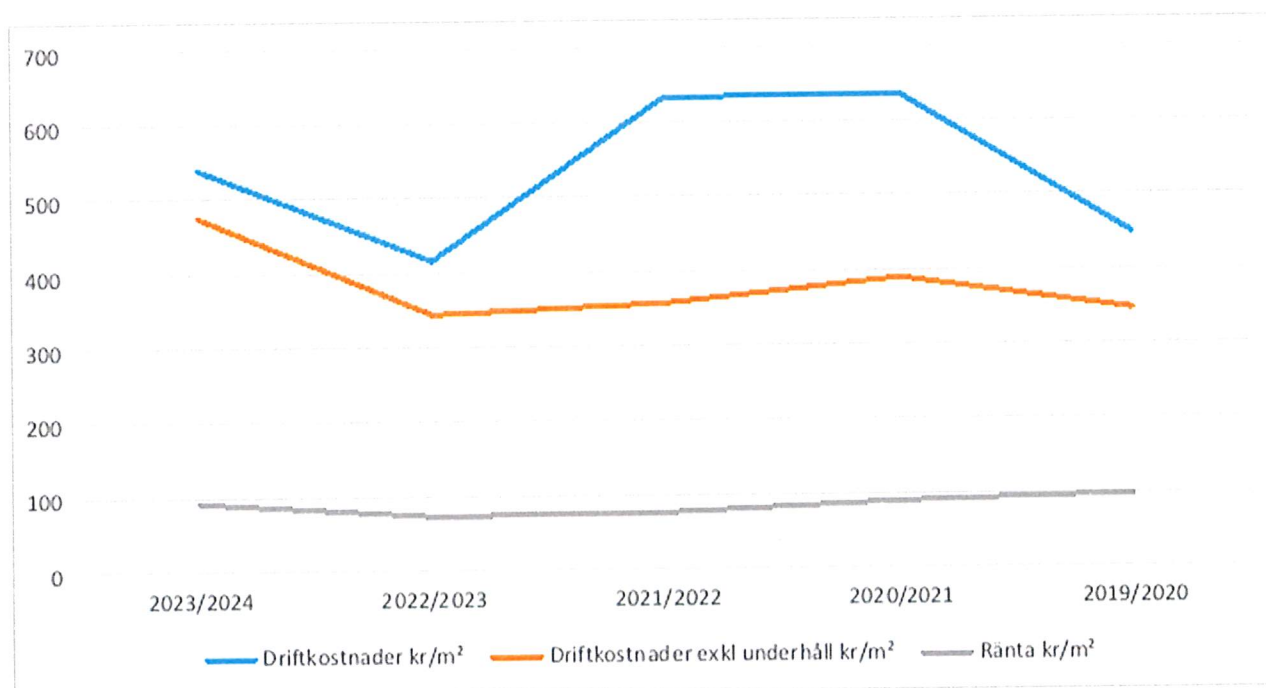
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *R*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 837	4 689	4 582	4 563	4 550
Resultat efter finansiella poster*	517	1 041	-207	-296	576
Balansomslutning	35 464	37 607	37 259	37 447	37 800
Årets kassaflöde	-1 681	963	486	136	729
Soliditet %*	26	24	22	22	23
Likviditet, exkl låne- omförhandling kommande år %	348	698	424	481	563
Likviditet, inkl låne- omförhandling kommande år %	30	102	424	69	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	76	76	77	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	807	748	733	733	733
Driftkostnader kr/kvm	539	415	633	636	448
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	474	344	357	389	346
Energikostnad kr/kvm*	163	147	155	140	132
Underhållsfond kr/kvm	467	382	325	409	511
Reservering till underhållsfond kr/kvm	150	128	113	145	118
Sparande kr/kvm*	301	410	333	290	313
Ränta kr/kvm	92	71	75	87	97
Skuldsättning kr/kvm*	4 822	5 462	4 976	5 022	5 068
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 746	6 589	5 822	5 876	5 929
Räntekänslighet %*	6,7	7,7	7,9	8,0	8,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån 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. *19*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 380 996	0	1 937 982	3 728 609	1 040 577
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 040 577	-1 040 577
Reservering underhållsfond			762 000	-762 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-328 822	328 822	
Årets resultat					517 277
Vid årets slut	2 380 996	0	2 371 160	4 336 008	517 277

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 769 185
Årets resultat	517 277
Årets fondreservering enligt stadgarna	-762 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	328 822
Summa	4 853 285

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 853 285
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 836 607	4 689 054
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 278	24 981
Summa rörelseintäkter		4 850 885	4 714 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 735 987	-2 108 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-519 107	-510 226
Personalkostnader	Not 6	-94 033	-101 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-681 918	-679 619
Summa rörelsekostnader		-4 031 045	-3 399 756
Rörelseresultat		819 840	1 314 279
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 885	7 711
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	159 409	86 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-467 857	-367 878
Summa finansiella poster		-302 563	-273 703
Resultat efter finansiella poster		517 277	1 040 577
Årets resultat		517 277	1 040 577

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 695 252	30 239 196
Summa materiella anläggningstillgångar		29 695 252	30 239 196
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	88 000	88 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 000	88 000
Summa anläggningstillgångar		29 783 252	30 327 196
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	44 374	15 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	291 091	238 029
Summa kortfristiga fordringar		335 465	253 467
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 345 420	7 026 678
Summa kassa och bank		5 345 420	7 026 678
Summa omsättningstillgångar		5 680 885	7 280 145
Summa tillgångar		35 464 137	37 607 341

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 380 996	2 380 996
Fond för yttre underhåll		2 371 160	1 937 982
Summa bundet eget kapital		4 752 156	4 318 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 336 008	3 728 609
Årets resultat		517 277	1 040 577
Summa fritt eget kapital		4 853 285	4 769 185
Summa eget kapital		9 605 441	9 088 164
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 050 000	21 362 060
Summa långfristiga skulder		7 050 000	21 362 060
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 436 090	6 374 030
Leverantörsskulder	Not 17	780 660	212 593
Skatteskulder	Not 18	12 328	0
Övriga skulder	Not 19	36 170	29 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	543 448	541 251
Summa kortfristiga skulder		18 808 696	7 157 117
Summa eget kapital och skulder		35 464 137	37 607 341

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	819 840	1 314 279
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	681 918	679 619
Utdelningar	5 885	5 951
	1 507 643	1 999 849
Erhållen ränta	121 205	42 032
Erlagd ränta	-410 286	-368 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 218 563	1 673 495
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-43 794	-18 728
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	531 948	-431 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 706 716	1 223 059
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark, Laddbox	-137 974	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-137 974	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Extraamortering av lån	-3 000 000	0
Amortering av lån	-250 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 250 000	-260 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 681 258	963 059
Likvida medel vid årets början	7 026 678	6 063 619
Likvida medel vid årets slut	5 345 420	7 026 678

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	80	2068
Byggnader takrenovering	Linjär	50	2054
Parkeringsplatser	Linjär	20	2039
Parksoffor	Linjär	10	2029
Lekplats	Linjär	15	2035
Laddbox	Linjär	5	2029

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, inkl Vatten, Kabel-TV & Bredband	3 108 804	3 047 808
Hyror, bostäder	543 804	543 804
Hyror, lokaler	415 768	382 936
Hyror, garage	155 125	144 564
Hyror, p-platser	47 993	24 598
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 814	-2 822
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 205	-750
Bränsleavgifter, bostäder	573 132	548 916
Summa nettoomsättning	4 836 607	4 689 054

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar, <i>pant- & överlåtelseintäkter</i>	7 560	7 898
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-8
Erhållna statliga bidrag	0	11 295
Övriga rörelseintäkter, <i>intäkter Securitas p-plats m.m.</i>	6 715	5 796
Summa övriga rörelseintäkter	14 278	24 981

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-328 822	-363 666
Reparationer, <i>inkl vattenskador</i>	-710 408	-121 521
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-392 235	-376 778
Försäkringspremier	-89 581	-74 976
Kabel- och digital-TV	-122 718	-122 596
Pcb/Radonsanering	0	-54 688
Återbäring från Riksbyggen	600	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-749	0
Obligatoriska besiktningar	-3 475	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 325	-3 125
Statuskontroll	0	-538
Förbrukningsinventarier	-26 983	-9 564
Fordons- och maskinkostnader	-422	-1 655
Vatten	-232 458	-221 968
Fastighetsel	-43 765	-48 294
Uppvärmning	-639 697	-558 170
Sophantering och återvinning	-134 065	-131 788
Förvaltningsarvode drift	-2 883	-24 238
Summa driftskostnader	-2 735 987	-2 108 863

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-466 498	-446 848
IT-kostnader	-5 238	-5 653
Arvode, yrkesrevisorer	-21 283	-18 388
Övriga förvaltningskostnader	-5 654	-7 402
Kreditupplysningar	-353	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 849	-7 896
Medlems- och föreningsavgifter	-3 538	-3 538
Konsultarvoden	0	-17 925
Bankkostnader	-4 196	-2 563
Övriga externa kostnader	-6 500	0
Summa övriga externa kostnader	-519 107	-510 226

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-60 960	-59 440
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 000	-19 000
Övriga personalkostnader	0	-9 600
Sociala kostnader	-14 073	-13 008
Summa personalkostnader	-94 033	-101 048

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-604 875	-604 875
Avskrivning Markanläggningar	-20 077	-17 778
Avskrivning Markinventarier	-8 966	-8 966
Avskrivningar tillkommande utgifter	-48 000	-48 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-681 918	-679 619

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	5 885	5 951
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	0	1 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 885	7 711

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>	957	9 820
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>	157 197	76 608
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	7
Övriga ränteintäkter	1 247	30
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	159 409	86 465

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-465 929	-360 523
Övriga räntekostnader	-1 928	-7 355
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-467 857	-367 878

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	40 425 800	40 425 800
Mark	1 224 200	1 224 200
Standardförbättringar: <i>Takreparation</i>	2 400 000	2 400 000
Markanläggning: <i>Parkeringsplatser & Lekplats</i>	311 848	311 848
Markinventarier: <i>Parksoffor</i>	89 664	89 664
	44 451 512	44 451 512
Årets anskaffningar		
Markanläggning: <i>Laddstolpe</i>	137 974	0
	137 974	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 589 486	44 451 512
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 209 434	-12 604 559
Standardförbättringar	-912 000	-864 000
Markanläggningar	-58 752	-40 975
Markinventarier	-32 130	-23 163
	-14 212 316	-13 532 697
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-604 875	-604 875
Årets avskrivning Standardförbättringar	-48 000	-48 000
Årets avskrivning markanläggningar	-20 077	-17 778
Årets avskrivning markinventarier	-8 966	-8 966
	-681 918	-679 619
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 894 234	-14 212 316
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 695 252	30 239 196
Varav		
Byggnader	26 611 491	27 216 366
Mark	1 224 200	1 224 200
Standardförbättringar	1 440 000	1 488 000
Markanläggningar: <i>Parkeringsplatser</i>	134 795	143 832
Markanläggningar: <i>Lekplats</i>	100 523	109 264
Markanläggningar: <i>Laddstolpe</i>	135 675	0
Markinventarier: <i>Parksoffor</i>	48 568	57 534

Taxeringsvärden

Småhus	52 298 000	50 237 000
Totalt taxeringsvärde	52 298 000	50 237 000
varav byggnader	33 854 000	33 860 000
varav mark	18 444 000	16 377 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
176 garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	88 000	88 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	88 000	88 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	0	3 128
Skattekonto	11 629	12 310
Momsfordringar	32 745	0
Summa övriga fordringar	44 374	15 438

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	91 846	53 642
Förutbetalda försäkringspremier	49 752	39 829
Förutbetalt förvaltningsarvode	118 814	113 878
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 679	30 679
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 091	238 029

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel, SBAB	4 373 440	6 054 447
Transaktionskonto, Swedbank	971 980	972 231
Summa kassa och bank	5 345 420	7 026 678

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	24 486 090	27 736 090
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-260 000	-260 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 176 090	-6 114 030
Långfristig skuld vid årets slut	7 050 000	21 362 060

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-01-30	6 154 030	-3 144 030	3 010 000	0
SPARBANKEN	4,84%	2024-10-30	0	3 144 030	20 000	3 114 030
STADSHYPOTEK	1,08%	2024-12-01	7 044 091	0	80 000	6 964 091
STADSHYPOTEK	1,59%	2025-01-30	7 407 969	0	100 000	7 307 969
STADSHYPOTEK	1,46%	2026-01-30	7 130 000	0	40 000	7 090 000
Summa			27 736 090	0	3 250 000	24 476 090

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta tre lån på 17 176 090 kr samt amortera 260 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 300 000 kr. Resterande skuld, 23 186 090 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 17 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	642 864	224 343
Ej reskontraförda leverantörsskulder	137 796	24 275
Lån under betalning	0	-36 025
Summa leverantörsskulder	780 660	212 593

Not 18 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	12 328	0
Summa skatteskulder	12 328	0

Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	0	1 254
Skuld sociala avgifter och skatter	29 361	27 839
Clearing	6 809	150
Summa övriga skulder	36 170	29 243

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

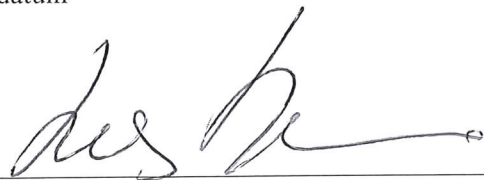
	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	113 815	56 245
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	62 962	6 456
Upplupna elkostnader	2 209	3 191
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 638
Upplupna kostnader för administration	0	1 329
Upplupna revisionsarvoden	19 500	17 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 569
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	344 962	446 323
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	543 448	541 251

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	40 000 000 <i>h</i>	40 000 000

Styrelsens underskrifter

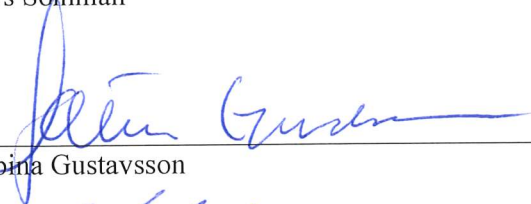
LIDKÖPING 20241002
Ort och datum



Lars Sohlman



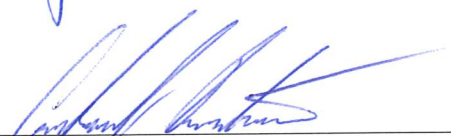
Bengt Jonsson



Sabina Gustavsson

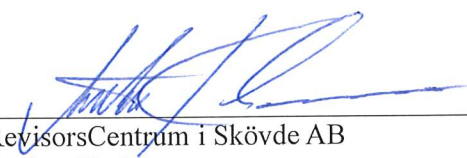


Berne Hultström

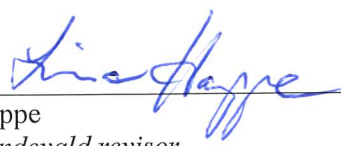


Gabriel Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-28



RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Lisa Happe
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 17

Org.nr 716410-3710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 17 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionssed 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 17 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 och Lidköping den 28 oktober 2024
RevisorsCentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Lisa Happe
Förtroendevald 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

Underhållsplan

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

RBF Lidköpingshus 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 17 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.

