

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Lidköpingshus 13
Org nr: 769000-1867



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 13 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-10.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre rörelsekostnader så som reparationer, underhåll, drift, externa och personalkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för fastighetsskatt, försäkring, vatten, el, värme och sophantering. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 119% till 106%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 496 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 670 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort ett minus resultat på 825 614 kronor för 2024/2025. Detta beror på att större underhållsåtgärder (bl.a. styrbyte och utvändig målning) har gjorts under året. Resultatet efter avsättning och ianspråkstagande av underhållsfonden visar på ett positivt resultat.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	27
2 rum och kök	42
3 rum och kök	54
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 24 960 m²

Total bostadsarea 9 188 m²

Total lokalarea 418 m²

Årets taxeringsvärde 117 348 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 106 051 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk, Teknisk förvaltning och fastighetservice
Billinge Energi	El
Tele2 Sverige AB	TV, fast telefon & bredband
Telia AB	Bredbandsanslutning
Lidköping Energi AB	Fjärrvärme

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 506 tkr och planerat underhåll för 1 212 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 5.584 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 558 tkr (58 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2025/2026 sker med 31 kr/m² vilket är lägre än den genomsnittliga utgiften per år. Det beror på att föreningen gick över från K2 till K3 regelverket för några år sedan. I K2 gjordes större avsättningar till underhållsfonden vilket lett till att ingående balans är tillräckligt stort för att minska avsättningen under några år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2002	
Markarbeten	2011/2012	Dränering alla hus, förbättring av ytermiljö samt asfalt.
Nytt låssystem	2013	
Fönsterbyte	2016	
Balansering av värmesystemet	2018	
Byte pumpar	2019	
Takbyte	2020	3 av 7 tak solceller har monterats på dessa tak
Passagesystem/elektronisk tvättstugebokning	2021	
Tryckstyrning värmesystem	2020	
Trapphusmålning	2022/2023	
Markbelysning	2023	
Takbyte	2024	Resterande 4 tak
Ducar & styrsystem för värme & varmvatten	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	50 270	Avfuktare tvättstuga
Installationer	682 826	Styrbyte, pumpar & ställmotorer
Huskropp utvändigt	293 165	Målning plåtar, gavlar & långsidor
Markytor	185 514	Lekplats, vindskydd/staket

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Återvinning	Pågår	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Persson	Ordförande	2025
Conny Skoog DB	Sekreterare	2025
Robin Li	Vice ordförande	2026
Birgitta Ljunggren	Ledamot	2025
Daniel Temnewo Tesfamichael	Ledamot	2026
Claes-Bore Niklasson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Wahlström	Suppleant	2025
Jenny Ejdestig	Suppleant	2025
Siv Persson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Jonsson	2025
Gunn Wahlström	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har taken färdigställts på resterande 4 hus till en total kostnad på 2 711 509 kronor som föreningen har finansierat ur egen kassa. Taken har aktiverats och skrivs av under 40 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 168 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% och värmeavgiften med 18% från och med 1 juli.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 829 kr/m²/år inklusive bränsleavgift.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

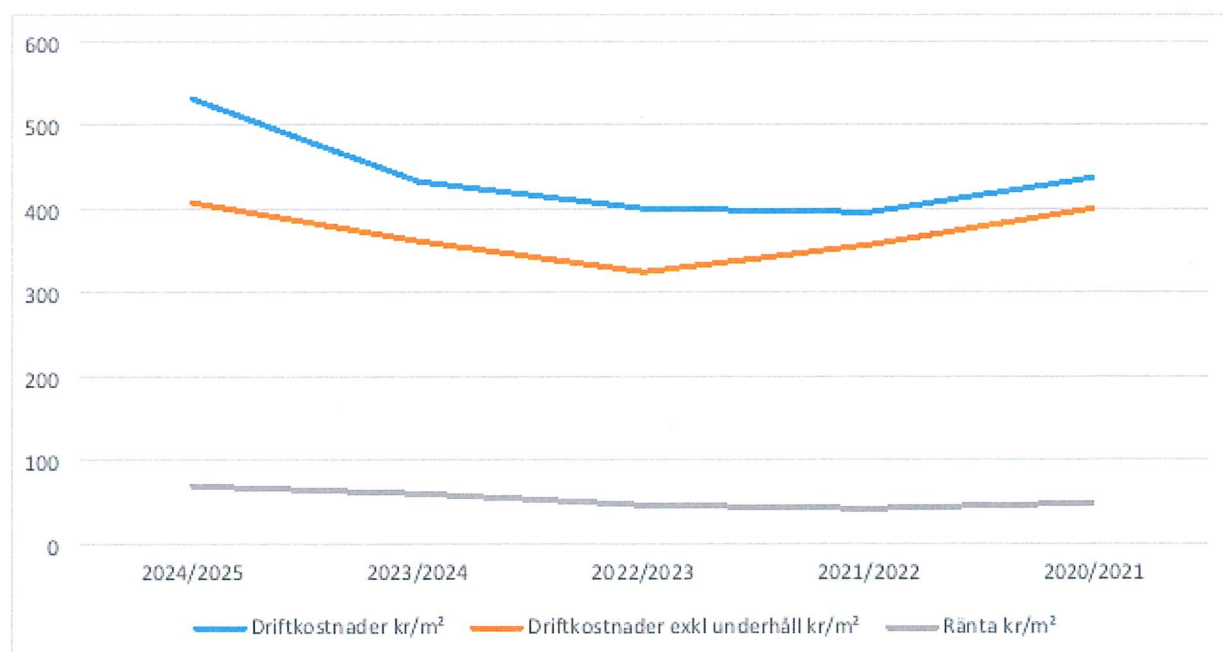
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har installerat solceller på 3 av föreningens tak under 2020-2021.
- 1 oktober 2023 har laddstolpar installerats.
- Föreningen har 1 februari 2024 installerat IMD el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	8 087	7 647	7 293	7 147	7 074
Resultat efter finansiella poster*	-826	231	286	542	409
Resultat exkl avskrivningar	670	1 652	1 703	1 966	1 798
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	370	1 402	1 195	1 480	1 178
Balansomslutning	39 721	42 534	42 017	42 634	42 853
Soliditet %*	24	24	24	23	22
Likviditet % exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	106	119	213	191	155
Likviditet % inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	19	31	64	55	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	94	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	829	786	750	732	733
Driftkostnader kr/kvm	478	396	399	395	352
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	353	324	323	356	399
Energikostnad kr/kvm*	255	222	198	201	202
Underhållsfond kr/kvm	384	478	525	547	535
Reservering till underhållsfond kr/kvm	31	26	53	51	65
Sparande kr/kvm*	196	244	253	243	229
Ränta kr/kvm	68	59	45	41	49
Skuldsättning kr/kvm*	2 944	3 050	3 151	3 257	3 357
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 078	3 189	3 294	3 406	3 510
Räntekänslighet %*	3,7	4,1	4,4	4,7	4,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	879 969	30 600	4 596 292	4 645 645	231 495
Disposition enl. årsstämmobeslut				231 495	-231 495
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 211 775	1 211 775	
Årets resultat					-825 614
Vid årets slut	879 969	30 600	3 684 517	5 788 915	-825 614

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 877 140
Årets resultat	-825 614
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 211 775

Summa	4 963 301
--------------	------------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 963 301
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 086 586	7 646 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 619	106 279
Summa		8 107 205	7 753 002
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	−505 928	−340 404
Underhållskostnader	Not 5	−1 211 775	−692 110
Driftskostnader	Not 6	−3 386 778	−3 115 290
Övriga externa kostnader	Not 7	−1 563 378	−1 451 708
Personalkostnader	Not 8	−171 096	−88 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	−1 495 509	−1 420 515
Summa rörelsekostnader		−8 334 463	−7 108 601
Rörelseresultat		−227 258	644 400
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	8 496	7 732
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	41 562	144 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	−648 414	−565 499
Summa finansiella poster		−598 356	−412 905
Resultat efter finansiella poster		−825 614	231 495
Årets resultat		−825 614	231 495
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning til underhållsfonden		−300 000	−250 000
Ianspråkstagande av underhållsfonden		1 211 775	692 110
Resultat efter fondförändring		86 161	673 605



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	33 980 397	32 612 936
Pågående arbete	Not 14	0	2 482 779
Inventarier, verktyg och installationer	Not 15	2 458 285	2 609 745
Summa materiella anläggningstillgångar		36 438 681	37 705 460
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16	202 500	202 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		202 500	202 500
Summa anläggningstillgångar		36 641 181	37 907 960
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18 308	610
Övriga fordringar	Not 17	24 277	154 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	524 294	563 680
Summa kortfristiga fordringar		566 879	718 835
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	2 513 140	3 906 740
Summa kassa och bank		2 513 140	3 906 740
Summa omsättningstillgångar		3 080 019	4 625 575
Summa tillgångar		39 721 200	42 533 535



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		879 969	879 969
Reservfond		30 600	30 600
Fond för yttre underhåll		3 684 517	4 596 292
Summa bundet eget kapital		4 595 086	5 506 861
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 788 915	4 645 645
Årets resultat		-825 614	231 495
Summa fritt eget kapital		4 963 301	4 877 140
Summa eget kapital		9 558 387	10 384 001
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	13 783 468	17 136 059
Summa långfristiga skulder		13 783 468	17 136 059
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	14 494 329	12 164 602
Leverantörsskulder		749 606	1 691 399
Skatteskulder		40 279	24 619
Övriga skulder	Not 21	188 460	37 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	906 671	1 094 857
Summa kortfristiga skulder		16 379 345	15 013 475
Summa eget kapital och skulder		39 721 200	42 533 535



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-227 258	644 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 495 509	1 420 515
Utdelningar	8 496	7 732
	1 276 747	2 072 647
Erhållen ränta	102 379	144 861
Erlagd ränta	-671 557	-565 499
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	85 703	-205 151
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-935 278	1 247 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-142 006	1 652 009
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-228 730	263 747
Investeringar i inventarier	0	-666 910
Pågående byggnation	0	-2 482 779
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-228 730	-2 885 942
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 022 864	-967 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 022 864	-967 864
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 393 600	-1 159 923
Likvida medel vid årets början	3 906 740	5 066 664
Likvida medel vid årets slut	2 513 140	3 906 740



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
<i>Ursprunglig byggnad</i>	Linjär		
Stomme	Linjär	100	
Värme, sanitet	Linjär	50	
El	Linjär	50	
Dörrar	Linjär	50	
Fasad	Linjär	50	
Skåpsnickerier	Linjär	40	
Ventilation kanaler	Linjär	50	
Ventilation fläktar	Linjär	25	
<i>Tillkommande och utbytta komponenter</i>	Linjär		
Stambyte	Linjär	40	2042
Dränering	Linjär	40	2052
Markanläggning	Linjär	40	2052
Fönster	Linjär	40	2057
Tak	Linjär	40	2060 (3 nya tak)
Solceller	Linjär	25	2045
Passagesystem & tvättstugebokning	Linjär	25	2046
Markanläggning vid parkering	Linjär	25	2046
Vägbom	Linjär	15	2036
Laddstolpar	Linjär	15	2038
IMD El	Linjär	15	2038
Tak	Linjär	40	2064 (4 nya tak)

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 019 044	5 900 820
Hyrer, lokaler	100 148	99 827
Hyrer, garage	232 828	232 836
Hyrer, p-platser	74 700	50 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 308	-8 991
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-20 424	-26 332
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-636	-1 037
Bränsleavgifter, bostäder	1 271 556	1 272 120
Elavgifter	328 009	53 193
Pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter, samt avgift andra hand och övernattningsslägenhet	74 105	47 637
Övriga sidointäkter	8 577	26 469
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-19
Summa nettoomsättning	8 086 586	7 646 723

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	18 000	18 000
Övriga rörelseintäkter	2 619	3 966
Försäkringsersättningar	0	84 313
Summa övriga rörelseintäkter	20 619	106 279

Not 4 Reparationskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Bostäder	-1 312	0
Gemensamma utrymmen	-17 421	-13 625
Installationer	-278 053	-100 513
Huskropp	-28 620	-29 744
Markytor	-118 373	-53 870
Garage och p-platser	-21 681	-28 438
Övriga utgifter	-40 468	-114 214
Summa reparationskostnader	-505 928	-340 404

Not 5 Underhållskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lokaler	0	-170 692
Gemensamma utrymmen	-50 270	-133 973
Installationer	-682 826	-126 558
Huskropp	-293 165	-218 804
Markytor	-185 514	-42 083
Summa underhållskostnader	-1 211 775	-692 110

Not 6 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-256 220	-240 560
Försäkringspremier	-141 523	-121 846
Kabel- och digital-TV	-268 141	-276 115
Återbäring från Riksbyggen	5 700	1 600
Obligatoriska besiktningar	0	-4 022
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 343	-112 370
Förbrukningsinventarier	-65 969	-64 342
Vatten	-558 479	-461 829
Fastighetsel	-469 820	-320 136
Uppvärmning	-1 423 047	-1 352 314
Sophantering och återvinning	-175 282	-157 181
Förvaltningsarvode drift extra	-21 654	-6 175
Summa driftskostnader	-3 386 778	-3 115 290



Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration och drift	-1 432 959	-1 338 522
IT-kostnader	-20 157	-26 874
Arvode, yrkesrevisorer	-24 409	-21 501
Övriga försäljningskostnader	-3 093	-6 014
Övriga förvaltningskostnader	-25 158	-11 084
Kreditupplysningar	-11 577	-8 883
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 313	-24 681
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-19	-110
Medlems- och föreningsavgifter	-8 235	-8 235
Bankkostnader	-5 459	-5 803
Summa övriga externa kostnader	-1 563 378	-1 451 708

Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-120 900	-51 000
Sammanträdesarvoden	-13 650	-14 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-4 000
Sociala kostnader	-34 046	-19 225
Summa personalkostnader	-171 096	-88 575

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 174 290	-1 117 800
Avskrivning Byggnadsinventarier (solceller)	-37 687	-41 203
Avskrivning Markanläggningar	-121 592	-121 592
Avskrivning Markinventarier	-10 480	-10 480
Avskrivning Installationer	-151 460	-129 439
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 495 509	-1 420 515

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	8 496	7 732
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 496	7 732



Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	39 979	139 672
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 023	98
Övriga ränteintäkter	560	5 091
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41 562	144 861

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-648 414	-565 499
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-648 414	-565 499



Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	47 668 918	47 668 918
Byggnadsinventarier (solceller)	942 168	1 205 915
Markanläggning	4 697 871	4 697 871
Markinventarier	157 200	157 200
	53 466 157	53 729 904
Årets anskaffningar		
Byggnader (tak)	2 711 509	0
Byggnadsinventarier (solceller/återföring momsavdrag)	0	-263 747
	2 711 509	-263 747
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 177 666	53 466 157
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 268 904	-18 151 104
Byggnadsinventarier (solceller)	-165 815	-124 612
Markanläggningar	-1 383 568	-1 261 976
Markinventarier	-34 933	-24 453
	-20 853 220	-19 562 145
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 174 290	-1 117 800
Årets avskrivning byggnadsinventarier (solceller)	-37 687	-41 203
Årets avskrivning markanläggningar	-121 592	-121 592
Årets avskrivning markinventarier	-10 480	-10 480
	-1 344 049	-1 291 075
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 197 269	-20 853 220
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 980 397	32 612 936
Varav		
Byggnader	29 937 233	28 400 014
Byggnadsinventarier (solceller)	738 667	776 353
Markanläggningar	3 192 711	3 314 303
Markinventarier	111 787	122 267
Taxeringsvärden		
Bostäder	115 000 000	104 000 000
Lokaler	2 348 000	2 051 000
Totalt taxeringsvärde	117 348 000	106 051 000
<i>varav byggnader</i>	<i>84 322 000</i>	<i>76 196 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 026 000</i>	<i>29 855 000</i>

Not 14 Pågående arbete

	2025-06-30	2024-06-30
Byte tak IB	2 482 779	0
Årets kostnad tak	228 730	2 482 779
Aktivering tak	-2 711 509	0
Vid årets slut	0	2 482 779

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	39 562	39 562
Installationer	3 051 081	2 384 171
	3 090 643	2 423 733
Årets anskaffningar		
Installationer (Laddstolpar & IMD El)	0	666 910
	0	666 910
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 090 643	3 090 643

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-39 562	-39 562
Installationer	-441 335	-311 897
	-480 897	-351 459
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-151 460	-129 438
	-151 460	-129 438
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-632 357	-480 897
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 458 286	2 609 746

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 458 286	2 609 746

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
405 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	202 500	202 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	202 500	202 500

Not 17 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	24 277	23 717
Momsfordringar	0	130 828
Summa övriga fordringar	24 277	154 545



Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 067	73 884
Förutbetalda försäkringspremier	71 892	65 372
Förutbetalt förvaltningsarvode	372 057	347 714
Förutbetald elavgift	0	415
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 219	69 029
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 118	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 942	7 266
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	524 294	563 680

Not 19 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 880 663	3 178 721
Transaktionskonto	632 478	728 020
Summa kassa och bank	2 513 140	3 906 740

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	28 277 797	29 300 661
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 022 864	-1 022 864
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 471 465	-11 141 738
Långfristig skuld vid årets slut	13 783 468	17 136 059

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,75%		6 160 000	-5 995 000	165 000	0
STADSHYPOTEK	2,98%	2025-12-30	0	5 995 000	55 000	5 940 000
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-06-30	8 263 985	0	256 260	8 007 725
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-10-30	886 510	0	10 748	875 762
STADSHYPOTEK	1,23%	2026-12-01	2 403 176	0	56 304	2 346 872
STADSHYPOTEK	3,78%	2028-01-30	6 067 500	0	161 800	5 905 700
STADSHYPOTEK	1,19%		3 385 290	-3 296 976	88 314	0
STADSHYPOTEK	3,07%	2028-03-01	0	3 296 976	29 438	3 267 538
STADSHYPOTEK	1,48%		2 134 200	-1 934 000	200 000	0
STADSHYPOTEK	2,96%	2028-06-01	0	1 934 000	0	1 934 200
Summa			29 300 661	0	1 022 864	28 277 797

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 022 864 kr samt omförhandla 2 lån på 13 471 465 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 091 456 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 23 163 477 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga skulder	35 000	0
Skuld för moms	79 839	0
Skuld sociala avgifter och skatter	73 621	37 998
Summa övriga skulder	188 460	37 998

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	70 158	93 301
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	104 435	20 872
Upplupna elkostnader	25 182	25 513
Upplupna kostnader för renhållning	1 943	2 935
Upplupna revisionsarvoden	14 950	14 885
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 428	27 135
Beräknat förvaltningsarvode	0	303 704
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	675 576	606 512
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	906 671	1 094 857

Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	37 555 000	37 555 000



Årsredovisningens innehåll blev klar den 9 september 2025

Lidköping den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Håkan Persson

Robin Li

Birgitta Ljunggren

Daniel Temnewo Tesfamichael

Claes-Bore Niklasson

Hans Wahlström
I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Document ID 09222115557557226720

Dokument

201643 Årsredovisning - 2025-06-30

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2025-09-17 13:37:56 CEST (+0200) av Britt

Kjellqvist (BK)

Färdigställt 2025-09-29 14:18:53 CEST (+0200)

Initierare

Britt Kjellqvist (BK)

Riksbyggen

britt.kjellqvist@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Persson (HP)

h.persson929@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN PERSSON"

Signerade 2025-09-17 16:17:38 CEST (+0200)

Robin Li (RL)

ralexli@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBIN LI"

Signerade 2025-09-17 13:38:46 CEST (+0200)

Birgitta Ljunggren (BL)

birgittaljunggren61@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA LJUNGGREN"

Signerade 2025-09-17 14:51:50 CEST (+0200)

Daniel Temnewo (DT)

daniel-temnewo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL TEMNEWO TESFAMICAEL"

Signerade 2025-09-17 20:30:14 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557557226720

Claes-Bore Niklasson (CN)

claes-bore.niklasson@riksbyggen.se



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

Signerade 2025-09-18 08:17:16 CEST (+0200)

Hans Wahlström (HW)

hans.wahlstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS WAHLSTRÖM"

Signerade 2025-09-17 18:28:34 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)

Revisorscentrum i Skövde AB

anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"

Signerade 2025-09-29 14:18:53 CEST (+0200)

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 13

Org.nr 769000-1867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 13 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 13 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcfb1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-09-29 12:19:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Lidköpingshus 13

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF Lidköpingshus
13 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

