

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

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 innehåsa 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 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 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 redovisade resultat för räkenskapsåret 2024/2025 uppgår till -309 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även belysa *resultat efter fondförändringar*. Utfallet appliceras genom att eliminera årets underhållskostnader och i stället inkludera en genomsnittlig årlig underhållskostnad (*årets avsättning till UH-fond*). Syftet är att reducera resultatfluktuationer som ofrånkomligen uppstår till följd av underhållsåtgärders ojämna periodicitet.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till -204 tkr, vilket är 288 tkr lägre än föregående år. Variationen kan primärt tillskrivas högre reparationskostnader, som framförallt hänförs till vattensador. På grund av självrisk och åldersavdrag har ingen försäkringsersättning erhållits. Bland driftskostnaderna kan noteras ökning på bland annat uppvärmning (+4%), vatten (+13%), men även minskningar på bland annat sophämtning (-4%). Vid genomgång av de finansiella posterna uppgår kostnaden ungefär samma som föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 705 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 397 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Inför det kommande verksamhetsåret står föreningen inför villkorsändring av ett lån, vilka enligt gällande redovisningsnormer (RevU-18) klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Föreningens likviditetskvot, exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 348 % till 255 %.

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 (LSS). 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.

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 (LSS)	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

Total area (bostads- & lokalarea) 5 078 m²

Årets taxeringsvärde 52 298 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 298 000 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 AB
Elhandel	Bixia AB
Elnät	Lidköpings Elnät AB
Fjärrvärme	Lidköpings Energi AB
Vatten/avlopp, renhållning	Lidköpings Miljö & Teknik AB
Laddtjänst elbil	KGK

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 896 tkr och planerat underhåll för 867 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 2025 och visar på ett underhållsbehov på 8 950 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 895 tkr (176 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 762 tkr (150 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2025-2026 är satt till 500 tkr (98 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	
Markarbete, <i>Asfaltering</i>	2023/2024	

Årets väsentliga underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	391 796	<i>Renovering lgh</i>
Installationer	51 804	<i>Byte armaturer m.m.</i>
Huskropp utvändigt	223 806	<i>Målning, panelbyte</i>
Markytor	125 340	<i>Kärlekskåp, uteskötsel m.m.</i>

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster	2026-2027	<i>Vid behov</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berne Hultström	Ordförande	2025
Bengt Jonsson (<i>avgick augusti 2025</i>)	Ledamot	2025
Sabina Gustavsson	Ledamot	2026
Magnus Wernqvist	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alexandra Lundell	Suppleant	2026
Anna Hedvall	Suppleant	2025

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 <i>Huvudansvarig revisor:</i>		
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2025
Lisa Happe	Förtroendevald revisor	2025
Jan-Erik Johansson	Revisorssuppleant	2025
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Bo Nathansohn	2025	
Daniel Berggren	2025	
Fritidskommitté		
Lisbeth Williamsson	2025	
Lotta Silvonsaari	2025	
Birgitta Gullbrandsson	2025	
Ansvarig Birgittagården		
Lisbeth Williamsson	2025	
Skötsel av container		
<i>Vakant (Cornelia von Elling tillkom efter stämman)</i>		
Skötsel av släpkärra		
Tomas Floberg	2025	
Ansvarig Snickarboden		
Nermin Topalovic	2025	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vattenskador uppkommit under marken. På grund av åldersavdrag samt självrisk har dessvärre ingen försäkringsersättning av ärendena erhållits.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften inför räkenskapsåret från och med 2024-07-01 då den höjdes med 2 % samt värmeavgiften med 12%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % samt värmeavgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

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

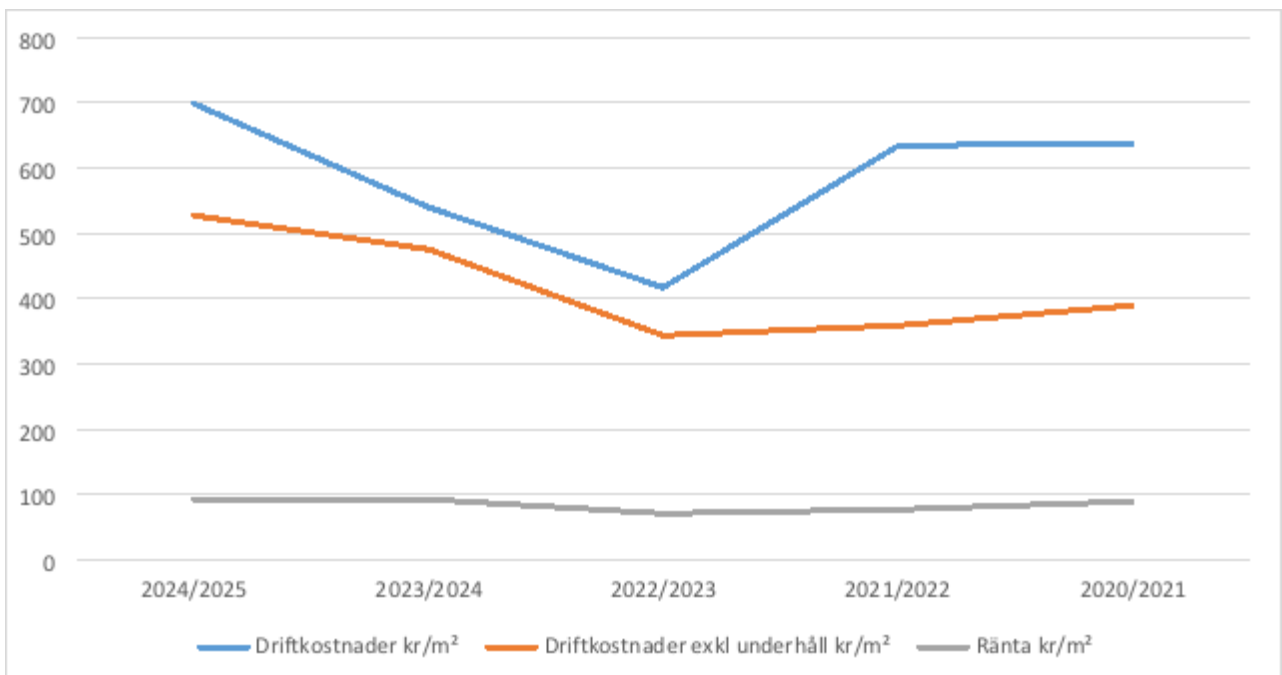


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 984	4 844	4 697	4 594	4 570
Resultat efter finansiella poster*	-309	517	1 041	-207	-296
Balansomslutning	32 677	35 464	37 607	37 259	37 447
Årets kassaflöde	-1 975	-1 681	963	486	136
Soliditet %*	28	26	24	22	22
Likviditet, exkl låne- omförhandling kommande år %	255	348	698	424	481
Likviditet, inkl låne- omförhandling kommande år %	16	30	102	424	69
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	76	76	76	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	893	864	844	827	827
Energikostnad kr/kvm*	193	180	163	172	155
Sparande kr/kvm*	231	301	410	369	322
Ränta kr/kvm	90	92	71	75	87
Skuldsättning kr/kvm*	4 375	4 822	5 462	5 513	5 564
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 214	5 747	6 509	6 570	6 631
Räntekänslighet %*	5,8	6,7	7,7	7,9	8,0

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning till förlust

Årets underskott beror främst på underhållskostnader, varav dessa täcks av föreningens underhållsfond. Dessutom har vattenskador uppkommit, dock anses detta som engångsföreteelser som nu är åtgärdade.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 380 996	2 371 160	4 336 008	517 277
Disposition enl. årsstämmobeslut			517 277	-517 277
Reservering underhållsfond		762 000	-762 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-866 556	866 556	
Årets resultat				-308 708
Vid årets slut	2 380 996	2 266 604	4 957 841	-308 708

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 853 285
Årets resultat	-308 708
Årets fondreservering enligt stadgarna	-762 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	866 556
Summa	4 649 133

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 649 133
--	------------------

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	4 983 886	4 844 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 458	6 715
Summa rörelseintäkter		4 989 344	4 850 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 540 706	-2 735 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 187	-519 107
Personalkostnader	Not 6	-127 442	-94 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-705 214	-681 918
Summa rörelsekostnader		-4 934 548	-4 031 045
Rörelseresultat		54 796	819 840
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 466	5 885
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	86 802	159 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-456 772	-467 857
Summa finansiella poster		-363 504	-302 563
Resultat efter finansiella poster		-308 708	517 277
Årets resultat		-308 708	517 277

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 960 038	29 695 252
Summa materiella anläggningstillgångar		28 960 038	29 695 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	88 000	88 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 000	88 000
Summa anläggningstillgångar		29 048 038	29 783 252
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	12 407	44 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	246 151	291 091
Summa kortfristiga fordringar		258 558	335 465
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 370 504	5 345 420
Summa kassa och bank		3 370 504	5 345 420
Summa omsättningstillgångar		3 629 062	5 680 855
Summa tillgångar		32 677 100	35 464 137

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 380 996	2 380 996	
Fond för yttre underhåll	2 266 604	2 371 160	
Summa bundet eget kapital	4 647 600	4 752 156	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 957 841	4 336 008	
Årets resultat	-308 708	517 277	
Summa fritt eget kapital	4 649 133	4 853 285	
Summa eget kapital	9 296 733	9 605 441	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	7 050 000
Summa långfristiga skulder		0	7 050 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 216 090	17 436 090
Leverantörsskulder	Not 17	299 504	780 660
Skatteskulder	Not 18	12 328	12 328
Övriga skulder	Not 19	51 694	36 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	800 751	543 448
Summa kortfristiga skulder		23 380 367	18 808 696
Summa eget kapital och skulder		32 677 100	35 463 137

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	54 796	819 840
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	705 214	681 918
Utdelningar	6 466	5 885
	766 476	1 507 643
Erhållen ränta	152 479	121 205
Erlagd ränta	-496 239	-410 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	422 717	1 218 563
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	10 980	-43 794
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-178 612	531 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 084	1 706 716
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark (2024: Bidrag laddstolpe, NVV; 2023: Laddstolpe)	30 000	-137 974
Kassaflöde från investeringsverksamheten	30 000	-137 974
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Extraamortering av lån	-2 000 000	-3 000 000
Amortering av lån	-260 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 260 000	-3 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 974 916	-1 681 258
Likvida medel vid årets början	5 345 420	7 026 678
Likvida medel vid årets slut	3 370 504	5 345 420

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).

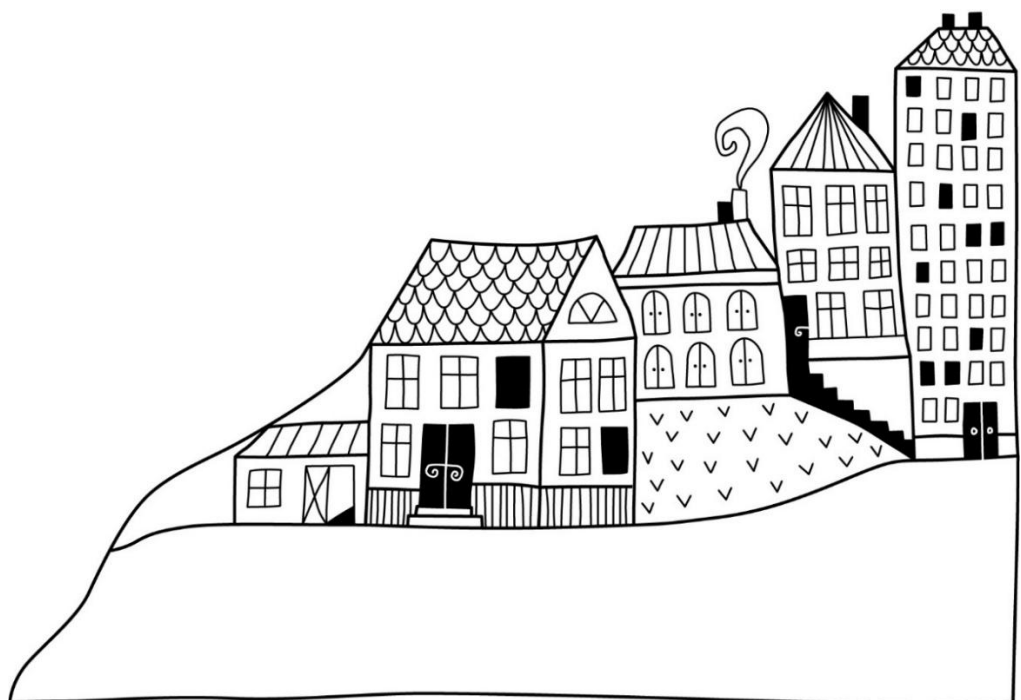
Redovisning av intäkter

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 takreovering	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

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Årsavgifter, bostäder, <i>inkl Vatten, Kabel-TV & Bredband</i>	3 171 012	3 108 804
Hyror, bostäder	543 804	543 804
Hyror, lokaler	432 264	415 768
Hyror, garage	154 764	155 125
Hyror, p-platser	47 470	47 993
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 361	-6 814
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 731	-1 205
Bränsleavgifter, bostäder	634 404	573 132
Övriga ersättningar, <i>pant- & överlåtelseintäkter</i>	6 011	7 560
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	249	3
Summa nettoomsättning	4 983 886	4 844 170

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Övriga rörelseintäkter, <i>intäkter Securitas p-plats m.m.</i>	5 458	6 715
Summa övriga rörelseintäkter	5 458	6 715

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Underhåll	-866 556	-328 822
Reparationer, <i>inkl. vattenskador</i>	-896 168	-710 408
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-392 235	-392 235
Försäkringspremier	-104 465	-89 581
Kabel- och digital-TV	-128 036	-122 718
Pcb/Radonsanering	-4 632	0
Återbäring från Riksbyggen	1 700	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 619	-749
Serviceavtal	-5 144	0
Obligatoriska besiktningar	0	-3 475
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-8 325
Förbrukningsinventarier	-24 937	-26 983
Fordons- och maskinkostnader	-1 028	-422
Vatten	-262 297	-232 458
Fastighetsel	-52 075	-43 765
Uppvärmning	-663 505	-639 697
Sophantering och återvinning	-128 319	-134 065
Förvaltningsarvode drift	-11 391	-2 883
Summa driftskostnader	-3 540 706	-2 735 987

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-509 551	-466 498
IT-kostnader	-5 363	-5 238
Arvode, yrkesrevisorer	-23 649	-21 283
Övriga förvaltningskostnader	-5 569	-5 654
Kreditupplysningar	0	-353
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 513	-5 849
Medlems- och föreningsavgifter	-3 538	-3 538
Konsultarvoden	-6 250	0
Bankkostnader	-3 754	-4 196
Övriga externa kostnader	0	-6 500
Summa övriga externa kostnader	-561 187	-519 107

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Styrelsearvoden	-80 600	-60 960
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 000	-19 000
Övriga personalkostnader	-3 500	0
Sociala kostnader	-24 342	-14 073
Summa personalkostnader	-127 442	-94 033

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-604 875	-604 875
Avskrivning Markanläggningar	-43 373	-20 077
Avskrivning Markinventarier	-8 966	-8 966
Avskrivningar tillkommande utgifter	-48 000	-48 000
Summa avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-705 214	-681 918

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	6 466	5 885
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 466	5 885

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	957
Ränteintäkter från likviditetsplacering	86 327	157 197
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	9
Övriga ränteintäkter	475	1 247
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	86 802	159 409

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-466 625	-465 929
Övriga räntekostnader	9 853	-1 928
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-456 772	-467 857



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden
Vid årets början

	2025-06-30	2024-06-30
Byggnader	40 425 800	40 425 800
Mark	1 224 200	1 224 200
Standardförbättringar	2 400 000	2 400 000
Markanläggningar	449 822	311 848
Markinventarier	89 664	89 664
	44 589 486	44 451 512

Årets anskaffningar

Markanläggningar	-30 000	137 974
	-30 000	137 974

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

44 559 486	44 589 486
-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-13 814 309	-13 209 434
Standardförbättringar	-960 000	-912 000
Markanläggningar	-78 829	-58 752
Markinventarier	-41 096	-32 130
	-14 894 234	-14 212 316

Årets avskrivningar

Byggnader	-604 875	-604 875
Standardförbättringar	-48 000	-48 000
Markanläggningar	-43 373	-20 077
Markinventarier	-8 966	-8 966
	-705 214	-681 918

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-15 599 448	-14 894 234
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

28 960 038	29 695 252
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	26 006 616	26 611 491
Mark	1 224 200	1 224 200
Standardförbättringar	1 392 000	1 440 000
Markanläggningar	297 620	370 993
Markinventarier	39 602	48 568

Taxeringsvärden

Småhus	52 298 000	52 298 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

52 298 000	52 298 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>33 854 000</i>	<i>33 854 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>18 444 000</i>	<i>18 444 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
176 garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	88 000	88 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	88 000	88 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	12 104	11 629
Momsfordringar	303	32 745
Summa övriga fordringar	12 407	44 374

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	26 168	91 846
Förutbetalda försäkringspremier	54 713	49 752
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 931	118 814
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 338	30 679
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	246 151	291 091

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel, <i>SBAB</i>	2 825 444	4 373 440
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	545 060	971 980
Summa kassa och bank	3 370 504	5 345 420

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	22 216 090	24 486 090
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-260 000	-260 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 956 090	-17 176 090
Långfristig skuld vid årets slut	0	7 050 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,13%	2025-09-03	6 964 091	0	80 000	6 884 091
SPARBANKEN	3,14%	2025-10-30	3 114 030	0	2 040 000	1 074 030
STADSHYPOTEK	3,09%	2025-10-30	7 307 969	0	100 000	7 207 969
STADSHYPOTEK	1,46%	2026-01-30	7 090 000	0	40 000	7 050 000
Summa			24 486 090	0	2 260 000	22 216 090

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta fyra lån på 21 956 090 kr samt amortera 260 000 kr varför den delen av posten betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 300 000 kr. Resterande skuld, 20 916 090 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen är enligt gällande redovisningsprinciper skyldig att klassificera lån som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga. Mot denna bakgrund redovisas utgående lån, inklusive amorteringar, som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid inte för avsikt att avveckla lånefinansieringen inom ett år, då fastighetens kapitalstruktur är av långsiktig karaktär. Intentionen är att omförhandla eller förlänga befintliga krediter under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	141 627	642 864
Ej reskontraförda leverantörsskulder	157 877	137 796
Summa leverantörsskulder	299 504	780 660

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	12 328	12 328
Summa skatteskulder	12 328	12 328

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	44 885	29 361
Clearing	6 809	6 809
Summa övriga skulder	51 694	36 170

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	84 349	113 815
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	140 891	62 962
Upplupna elkostnader	2 997	2 209
Upplupna värmekostnader	2 092	0
Upplupna kostnader för renhållning	2 135	0
Upplupna kostnader för administration	65 286	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	483 001	344 962
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	800 751	543 448

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har uppkommit efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll färdigställdes 2025-09-22.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga i Lidköping, enligt det datum som framgår på elektronisk signering.

Berne Hultström

Magnus Wernqvist

Sabina Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Lisa Happe
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557559889909

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 BRF Lidköpingshus 17
(716410-3710)
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-10-16 10:08:36 CEST (+0200) av Gabriel
Boström (GB)
Färdigställt 2025-10-20 08:12:09 CEST (+0200)

Initierare

Gabriel Boström (GB)
Riksbyggen
gabriel.bostrom@riksbyggen.se

Signerare

Berne Hultström (BH)
Ordförande



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERNE HULTSTRÖM"
Signerade 2025-10-16 10:25:02 CEST (+0200)

Sabina Gustavsson (SG)
Ledamot



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SABINA GUSTAVSSON"
Signerade 2025-10-16 13:58:26 CEST (+0200)

Magnus Wernqvist (MW)
RB Ledamot



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS WERNQVIST"
Signerade 2025-10-16 10:41:30 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)
RevisorsCentrum i Skövde AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"
Signerade 2025-10-20 08:12:09 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557559889909

Lisa Happe (LH)

Förtroendevald revisor, BRF Lidköpingshus 17



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISA HAPPE"

Signerade 2025-10-16 19:44:22 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 17

Org.nr 716410-3710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 17 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 2025 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. Revisorernas 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2024-07-01 – 2025-06-30 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 dag som framgår av elektronisk signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Lisa Happe
Förtroendevald 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: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-10-20 06:13:07 UTC



LISA HAPPE

Förtroendevald revisor

Serienummer: b75ed4c735cf4e[...]dfbce5f033273

IP: 188.148.xxx.xxx

2025-10-20 13:55:57 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 valideringsverktyg 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.

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 skuldtyngd 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 planerliga 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.



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