
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Lidköpingshus 10
Org. nr: 769000–1784



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

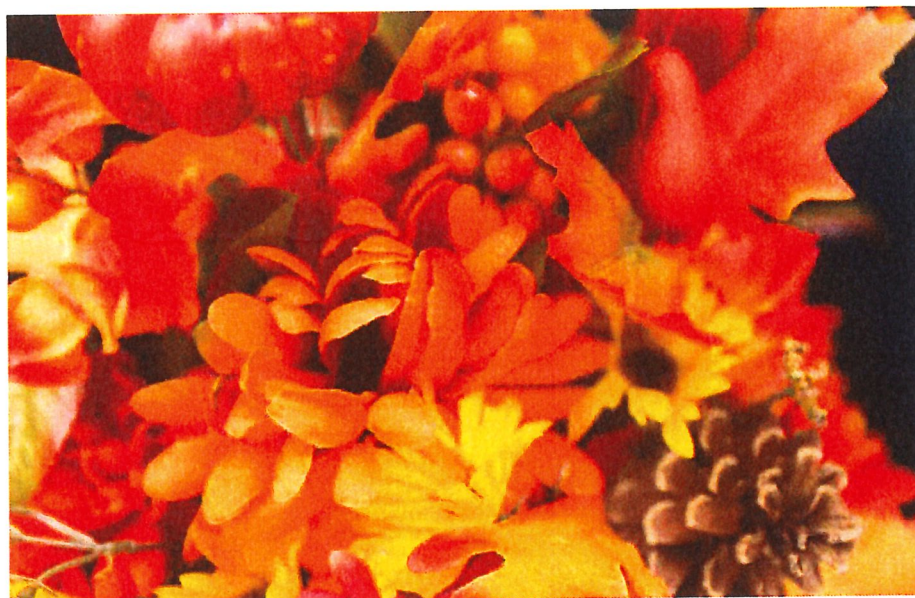
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i bostadsrätt

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 10 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Myran 1, 2 och 3 i Lidköpings kommun.

På fastigheterna finns 3 byggnader med 93 lägenheter samt 5 lokaler uppförda.

Byggnaderna är uppförda 1959 och fastigheternas adress är Östbygatan 13 och 15 samt Prostgatan 10 i Lidköping.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	42
3 rum och kök	30
4 rum och kök	9
Summa	93

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	78
Antal garage	34
Antal lokaler	5

Total tomtarea	12 482 m ²
Total bostadsarea	5 730 m ²
Total lokalarea	788 m ²

Årets taxeringsvärde	62 216 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 216 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fastighetsservice	Floragatans fastighetsskötsel, avslutat 20200630
Elnät	Lidköpings Elnät
Elhandel	Billinge Energi
Vatten, avlopp och renhållning	Lidköpings kommun
Fjärrvärme	Lidköpings Energi
Kabel- TV	Com Hem AB
Telefon och Internet	TeliaSonera Sverige

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 201 tkr och planerat underhåll för 477 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. ✓

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2020 och visar på ett underhållsbehov på 4547 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 455 tkr (70 kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 449 tkr (69 kr/m²).

Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är satt till 455 tkr (70 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stamreovering	1997	
Renovering av torkrum	2011/2012	
Byte av termostater i garage	2011/2012	
Markarbete	2011/2012	
Fasadreparationer	2013/2014	
Målning av trapphus och källare	2018/2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	444 197 kr	<i>Utebelysning</i>

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utemiljö	2020/2021	<i>Styrelsen jobbar på ett förslag</i>

Styrelse

Efter senaste stämman, 2019-11-27, och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</i>
Paul Hughes	Ordförande	Stämman	2021
Louise Carlsson	Sekreterare	Stämman	2020
Magnus Sjö	Vice ordförande	Stämman	2021
Johnny Ahlén	Ledamot	Stämman	2020
Susanne Fallenius	Ledamot	Riksbyggen	
 <i>Styrelsesuppleanter</i>			
Michael Immerstrand		Stämman	2020
Susanne Johansson		Stämman	2020
Claes-Bore Niklasson		Riksbyggen	
 <i>Ordinarie revisorer</i>			
Revisorcentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2020
Ansvarig: Louise Ekström			2020
Lilian Johansson	Förtroendevald revisor	Stämman	
 <i>Valberedning</i>			
Jan-Olof Broman	Sammanställande	Stämman	2020
Gustaf Apelqvist		Stämman	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat en ny inne- och utebelysning samt bättrat på lite invändigt och utvändigt efter lampbytet. Projektet slutade på drygt 444 000 kr.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Föreningen ändrade årsavgiften för bostäder senast 2019-07-01 då den höjdes med 2 %. Bränsleavgifterna för bostäder och övrigt höjdes 2019-07-01 med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Bränsleavgifterna höjs med 8 % från 2020-07-01 för att matcha föreningens fjärrvärmekostnad. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 275 080 kr.

I en bostadsrätt vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar.

Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 303 035 kr.

Beräkningen bygger på att reserveringen till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Årets resultat, efter fondförändring, är 62 304 kr bättre än föregående år p.g.a. att föreningen höjde årsavgifterna samt bränsleavgifterna ibörjan av året.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget avviker positivt med 139 696 kr.

Avvikelsen beror främst på att lägre el- och fjärrvärmekostnader samt en avräkning till Floragatans fastighetsskötsel. Föreningen har betalt en för hög avgift till Floragatan under 2017/2018 samt 2018/2019 som reglerades på sista fakturan under 2019/2020.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 323% till 367%.

I resultatet ingår avskrivningar med 687 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 962 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

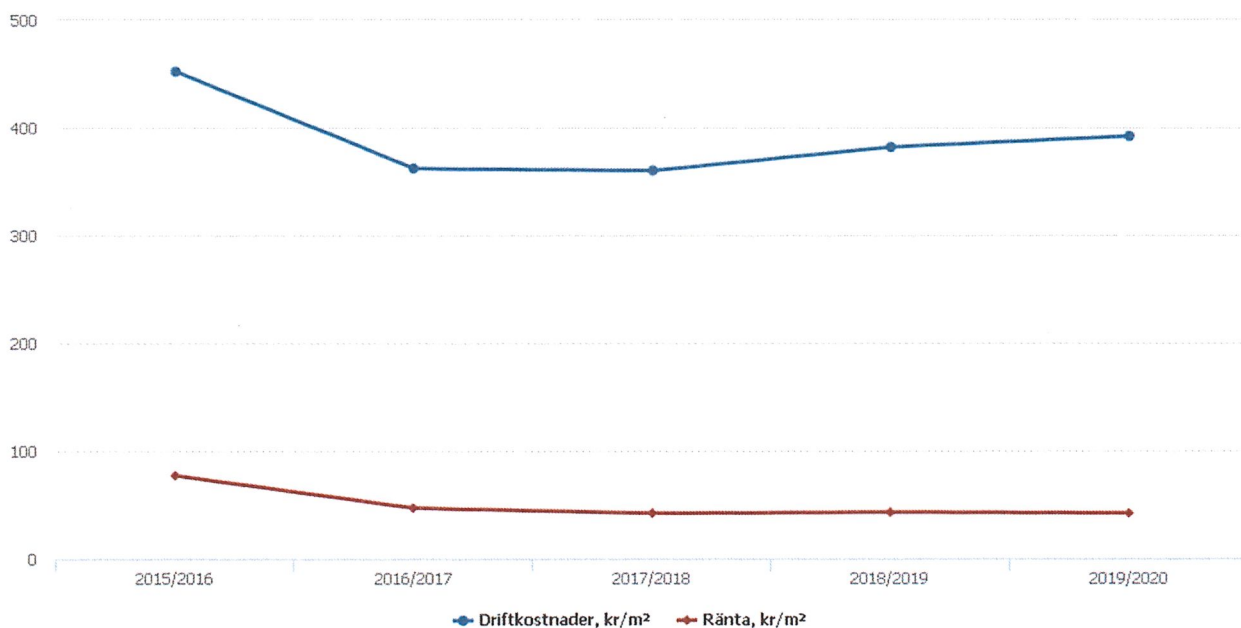
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 42 944 kWh fastighetsel och 1 224 MWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 214 kWh el och en minskning med 31 MWh värme enligt normalårskorrigering.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 678	4 528	4 457	4 455	4 247
Årets resultat	275	376	720	853	-247
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	69	69	69	74	45
Balansomslutning	25 058	25 436	25 390	26 073	23 502
Soliditet %	19	17	16	13	11
Likviditet %	367	323	311	181	218
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	641	641	641	606
Bränsletillägg, kr/m ²	135	123	112	112	101
Driftkostnader, kr/m ²	392	382	360	362	452
Ränta, kr/m ²	42	43	42	47	77
Underhållsfond, kr/m ²	407	366	345	188	62
Lån, kr/m ²	3 016	3 104	3 182	3 269	3 045



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 % (78 %)) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. ✓

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Uppskrivnings fond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	238 511	2 392	0	2 384 002	1 431 968	376 417
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				300 000	-300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					376 417	-376 417
Reservering underhållsfond				449 000	-449 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-476 956	476 956	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Årets resultat						275 080
Vid årets slut	238 511	2 392	0	2 656 046	1 536 341	275 080

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 508 385
Årets resultat	275 080
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-449 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	476 956
Summa	1 811 421

Extra avsättning till underhållsfond 300 000

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 511 421**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 677 716	4 527 572
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 570	29 680
Summa rörelseintäkter		4 711 286	4 557 252
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 558 051	-2 487 708
Övriga externa kostnader	Not 5	-837 783	-671 504
Personalkostnader	Not 6	-92 543	-67 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-687 154	-687 154
Summa rörelsekostnader		-4 175 531	-3 913 950
Rörelseresultat		535 755	643 302
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 048	1 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 138	9 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-273 861	-277 630
Summa finansiella poster		-260 675	-266 884
Resultat efter finansiella poster		275 080	376 417
Årets resultat		275 080	376 417

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 149 621	20 812 571
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	206 250	218 750
Summa materiella anläggningstillgångar		20 355 871	21 031 321
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	11 000	11 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	25 488	37 192
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 488	48 192
Summa anläggningstillgångar		20 392 359	21 079 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 15	69 115	56 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	45 829	179 096
Summa kortfristiga fordringar		114 944	235 268
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 550 629	4 121 044
Summa kassa och bank		4 550 629	4 121 044
Summa omsättningstillgångar		4 665 573	4 356 312
Summa tillgångar		25 057 932	25 435 825

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		238 511	238 511
Reservfond		2 392	2 392
Fond för yttre underhåll		2 656 046	2 384 002
Summa bundet eget kapital		2 896 949	2 624 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 536 341	1 431 968
Årets resultat		275 080	376 417
Summa fritt eget kapital		1 811 421	1 808 386
Summa eget kapital		4 708 370	4 433 291
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 079 776	19 656 102
Summa långfristiga skulder		19 079 776	19 656 102
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	576 311	572 881
Leverantörsskulder		75 956	217 891
Övriga skulder	Not 19	32 094	27 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	585 425	527 720
Summa kortfristiga skulder		1 269 786	1 346 433
Summa eget kapital och skulder		25 057 932	25 435 825

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	65	2046
Balkongrenovering	Linjär	43	2056
Fönsterrenovering	Linjär	50	2058
Ventilation	Linjär	20	2037
Ecoguard	Linjär	20	2037
Reversfodran Lidköpings värmeverk	Linjär	40	2022

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 745 164	3 671 832
Hyrer, lokaler	24 978	21 384
Hyrer, garage	102 000	102 150
Hyrer, p-platser	41 316	39 132
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 216	-10 322
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-393
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-818	-2 428
Bränsleavgifter, bostäder	776 292	706 217
Summa nettoomsättning	4 677 716	4 527 572

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelser</i>	21 692	26 558
Fakturerade kostnader	1 498	2 642
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	10 383	480
Summa övriga rörelseintäkter	33 570	29 680

Not 4 Driftkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Underhåll	-476 956	-313 313
Reparationer	-200 755	-66 726
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 057	-140 221
Försäkringspremier	-58 042	-55 960
Kabel- och digital-TV *	-47 160	-307 099
Återbäring från Riksbyggen	0	6 900
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 053	-13 315
Förbrukningsinventarier	-11 511	-12 684
Vatten	-242 421	-191 552
Fastighetsel	-74 340	-85 480
Uppvärmning	-839 264	-834 488
Sophantering och återvinning	-81 882	-75 994
Förvaltningsarvode drift	-365 610	-397 776
Summa driftkostnader	-2 558 051	-2 487 708

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-522 371	-510 284
IT-kostnader *	-261 008	0
Arvode, yrkesrevisor	-16 675	-14 544
Övriga förvaltningskostnader	-3 840	-56 048
Kreditupplysningar	-3 675	-2 775
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 772	-25 065
Kontorsmateriel	0	-1 365
Telefon och porto	-495	-1 980
Medlems- och föreningsavgifter	-5 673	-5 208
Konsultarvoden	0	-51 060
Bankkostnader	-2 275	-3 175
Summa övriga externa kostnader	-837 783	-671 504

* Tilläggsupplysning till not 4 och 5, Kabel-och digital-TV samt IT-kostnader.

I årsredovisningen för 2019/2020 har kostnaderna för avtalen med Telia samt ComHem delats upp på två olika konton, till skillnad från föregående verksamhetsårs då det enbart låg under konto Kabel-och digital-TV.

Not 6 Personalkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-47 000	-41 000
Sammanträdesarvoden	-14 000	-12 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-13 400	0
Summa	-78 400	-55 400
Sociala kostnader	-14 143	-12 184
Summa personalkostnader	-92 543	-67 584

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-520 912	-520 912
Avskrivningar tillkommande utgifter, <i>Ventilation</i>	-142 038	-142 038
Avskrivning Installationer, <i>Ecoguard</i>	-24 204	-24 204
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-687 154	-687 154

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	0	1 056
Återbäring från Länsförsäkringar	2 048	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 048	1 056

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>	11 068	9 617
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	70	73
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 138	9 690

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-273 861	-277 630
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-273 861	-277 630

Not 11 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	27 791 511	27 791 511
Mark	805 000	805 000
Tillkommande utgifter, <i>Ventilation</i>	2 840 750	2 840 750
Summa	31 437 261	31 437 261
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 437 261	31 437 261
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	-10 340 614	-9 819 702
Tillkommande utgifter, <i>Ventilation</i>	-284 076	-142 038
Summa	-10 624 690	-9 961 740
<i>Årets avskrivningar</i>		
Årets avskrivning byggnader	-520 912	-520 912
Årets avskrivning tillkommande utgifter, <i>Ventilation</i>	-142 038	-142 038
Summa	-662 950	-662 950
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 287 640	-10 624 690
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 149 621	20 812 571
Varav		
Byggnader	16 929 984	17 450 897
Mark	805 000	805 000
Standardförbättringar, <i>Ventilation</i>	2 414 637	2 556 675
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 000 000	61 000 000
Lokaler	1 216 000	1 216 000
Totalt taxeringsvärde	62 216 000	62 216 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>44 555 000</i>	<i>44 555 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>17 661 000</i>	<i>17 661 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Maskiner och inventarier	15 390	15 390
Installationer, <i>Ecoguard</i>	250 000	250 000
Summa	265 390	265 390
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	265 390	265 390
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Maskiner och inventarier	-15 390	-15 390
Installationer, <i>Ecoguard</i>	-31 250	-18 750
Summa	-46 640	-34 140
<i>Årets avskrivningar</i>		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	-12 500	-12 500
Summa	-12 500	-12 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-59 140	-46 640
Restvärde enligt plan vid årets slut	206 250	218 750
Varav		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	206 250	218 750

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
22 st. garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	11 000	11 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	11 000	11 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Vid årets början</i>	37 192	48 896
Årets avskrivning	-11 704	-11 704
Restvärde Lidköpings värmeverk	25 488	37 192
Summa andra långfristiga fordringar	25 488	37 192

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	50 512	55 348
Skattekonto	18 603	824
Summa övriga fordringar	69 115	56 172

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 575	4 824
Förutbetalda försäkringspremier	28 325	27 187
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	129 266
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 930	11 651
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 168
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 829	179 096

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	300	300
Bankmedel, SBAB	3 736 800	3 126 482
Transaktionskonto	813 529	994 262
Summa kassa och bank	4 550 629	4 121 044

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	19 656 087	20 228 983
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-576 311	-572 881
Långfristig skuld vid årets slut	19 079 776	19 656 102

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändrings dag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	1,10 %	2020-11-20	1 402 945	0	41 436	1 361 509
SBAB	1,61 %	2021-05-20	2 385 000	0	60 000	2 325 000
SBAB	1,47 %	2021-06-11	2 261 000	0	60 000	2 201 000
STADSHYPOTEK	1,19 %	2022-03-30	4 216 250	0	240 000	3 976 250
SBAB	1,72 %	2022-04-06	2 820 000	0	60 000	2 760 000
SBAB	0,97 %	2023-05-09	2 868 788	0	11 460	2 857 328
STADSHYPOTEK	1,31 %	2024-06-01	1 890 000	0	40 000	1 850 000
SBAB	1,06 %	2025-05-09	2 385 000	0	60 000	2 325 000
Summa			20 228 983		572 896	19 656 087

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 576 311 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 881 555 kr.
 Resterande skuld, 16 774 532, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska, enligt ny tolkning av K2 regelverket, normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	32 035	27 877
Avgifts- och hyresskuld	59	64
Summa övriga skulder	32 094	27 941

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	26 096	31 750
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 813	19 188
Upplupna elkostnader	10 969	12 030
Upplupna vattenavgifter	61 049	62 393
Upplupna värmekostnader	37 177	36 329
Upplupna kostnader för renhållning	19 152	19 204
Upplupna revisionsarvoden	16 200	15 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 200	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 656	225
Beräknat förvaltningsarvode	23 804	1 919
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	372 308	329 182
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	585 425	527 720

Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	22 805 000	22 805 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen tagit ett beslut på att installera passersystem i hela föreningen. Dessutom planeras det för ett utemiljöprojekt där föreningen bland annat ska sätta upp nya belyningspollare, göra om och även göra fyra stycken nya cykelparkeringar samt fräscha upp lekplatsen.

Från och med 2020-07-01 så har föreningen tecknat ett nytt avtal med Riksbyggen angående fastighetsskötsel. 

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2020-10-12

Ort och datum

Paul Hughes

Paul Hughes

Magnus Sjö

Magnus Sjö

Louise Carlsson

Louise Carlsson

Johnny Ahlén

Johnny Ahlén

Susanne Fallenius

Susanne Fallenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-30

Martin Johansson

Revisorcentrum i Skövde AB

Martin Johansson

Auktoriserad revisor

Lillian Johansson

Lillian Johansson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Lidköpingshus 10
Org.nr 769000-1784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Lidköpingshus 10 för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 jag 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 RBF Lidköpingshus 10 för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30 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.

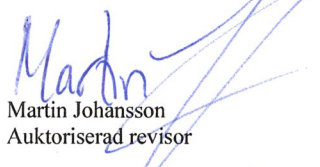
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 den 30 oktober 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor


Lillian Johansson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 22 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 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Lidköpingshus 10 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