
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	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
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.
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
P-platser	54
Garage	34
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	49 624 000 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.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 6 900 kr i återbäring och 1 056 kr i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fastighetsservice	Floragatans fastighetsskötsel
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 67 tkr och planerat underhåll för 313 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 2019 och visar på ett underhållsbehov på 4 321 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 432 tkr (66 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 449 tkr (69 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår ligger kvar på 449 tkr (69 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	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	297 000 kr	Målning av trapphus och källare

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utemiljö	2019/2020 <i>Je</i>	

Styrelse

Efter senaste stämman, 2018-11-28, 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	2019
Maria Rosén	Vice ordförande & sekreterare	Stämman	2020
Johnny Ahlén	Ledamot	Stämman	2020
Rune Magnusson	Ledamot	Stämman	2019
Susanne Fallénius	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Magnus Sjö	Suppleant	Stämman	2019
Louise Carlsson	Suppleant	Stämman	2019
Claes-Bore Niklasson	Suppleant	Riksbyggen	
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Revisorscentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2019
Ansvarig: Louise Ekström			
Lilian Johansson	Förtroendevald revisor	Stämman	2019
<i>Valberedning</i>			
Jan-Olof Broman	Sammanställande	Stämman	2019
Urban Broman		Stämman	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen målat om sina trapphus för en kostnad av 297 000 kr. 

Medlemsinformation

Föreningen ändrade årsavgiften för bostäder senast 2016-07-01 då den höjdes med 5 %.
Bränsleavgifterna för bostäder och övrigt höjdes 2018-07-01 med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % samt höja bränsleavgifterna med 10 % med start 2019-07-01.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 641 kr/m²/år.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 376 417 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 240 731 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 41 838 kr bättre än föregående år p.g.a. att reparationskostnaderna är lägre detta verksamhetsår jämfört med föregående år.

Intäkterna är högre p.g.a. höjningen av bränsleavgifterna samt de utökade parkeringsplatserna mot Östbygatan.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget avviker positivt med 26 653 kr.

Avvikelsen beror främst på att de lägre reparationskostnaderna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 311 % till 323 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 687 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 064 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

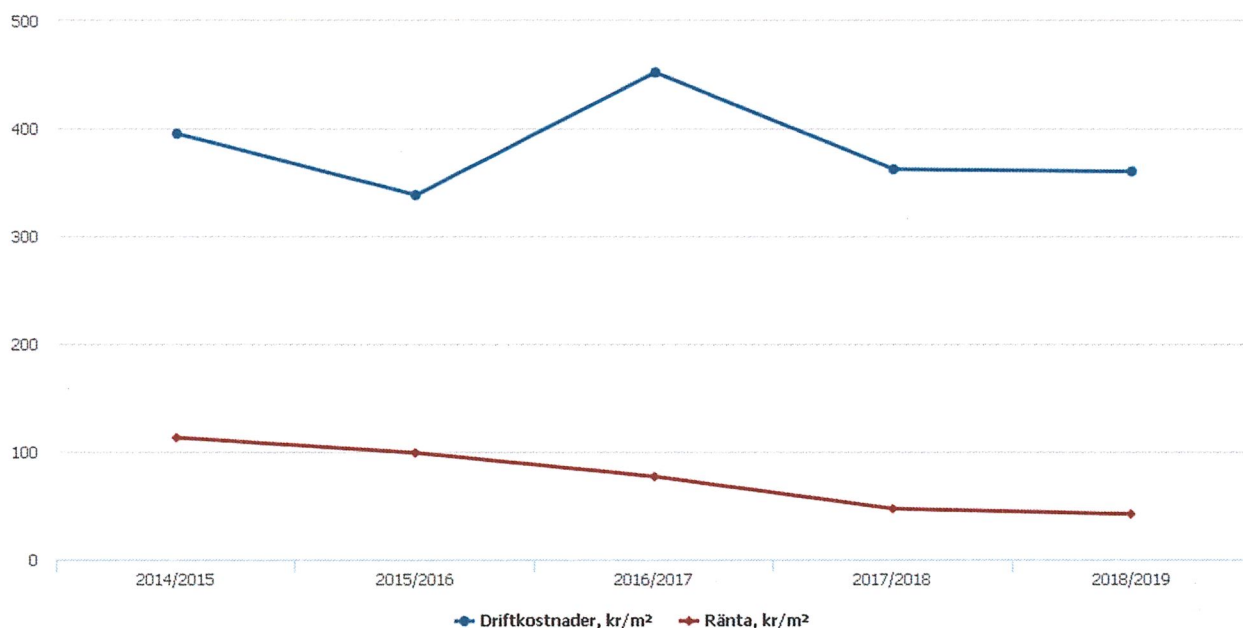
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 42 730 kWh fastighetsel och 1 255 MWh värmeenergi.
Det är en minskning sedan föregående år med 1 780 kWh el och 4 MWh värme. *sc*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 528	4 457	4 455	4 247	4 204
Årets resultat	376	720	853	-247	399
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	69	69	74	45	63
Balansomslutning	25 436	25 390	26 073	23 502	23 556
Soliditet %	17	16	13	11	12
Likviditet %	323	311	181	218	319
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	641	641	641	606	593
Bränsletillägg, kr/m ²	123	112	112	101	99
Driftkostnader, kr/m ²	382	360	362	452	338
Ränta, kr/m ²	43	42	47	77	99
Underhållsfond, kr/m ²	366	345	188	62	195
Lån, kr/m ²	3 104	3 182	3 269	3 045	3 107



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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *2*

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	2 248 315	847 721	719 934
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					719 934	-719 934
Reservering underhållsfond				449 000	-449 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-313 313	313 313	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Årets resultat						376 417
Vid årets slut	238 511	2 392	0	2 384 002	1 431 968	376 417

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 567 655
Årets resultat	376 417
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-449 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	313 313

Summa **1 808 385**

Extra avsättning till underhållsfonden -300 000

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 508 385**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 527 572	4 457 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 680	20 555
Summa rörelseintäkter		4 557 252	4 477 941
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 487 708	-2 344 665
Övriga externa kostnader	Not 5	-671 504	-395 151
Personalkostnader	Not 6	-67 584	-68 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-687 154	-687 075
Summa rörelsekostnader		-3 913 950	-3 495 163
Rörelseresultat		643 302	982 779
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 056	1 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 690	9 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-277 630	-273 199
Summa finansiella poster		-266 884	-262 845
Resultat efter finansiella poster		376 417	719 934
Årets resultat		376 417	719 934

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 812 571	21 475 521
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	218 750	231 250
Summa materiella anläggningstillgångar		21 031 321	21 706 771
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	11 000	11 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	37 192	48 896
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 192	59 896
Summa anläggningstillgångar		21 079 513	21 766 667
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	1 206
Övriga fordringar	Not 16	56 172	154 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	179 096	44 481
Summa kortfristiga fordringar		235 268	199 732
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 121 044	3 423 059
Summa kassa och bank		4 121 044	3 423 059
Summa omsättningstillgångar		4 356 312	3 622 791
Summa tillgångar		25 435 825	25 389 458

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		238 511	238 511
Reservfond		2 392	2 392
Fond för yttre underhåll		2 384 002	2 248 315
Summa bundet eget kapital		2 624 905	2 489 218
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 431 968	847 721
Årets resultat		376 417	719 934
Summa fritt eget kapital		1 808 386	1 567 655
Summa eget kapital		4 433 291	4 056 873
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	19 656 102	20 168 986
Summa långfristiga skulder		19 656 102	20 168 986
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	572 881	569 725
Leverantörsskulder	Not 20	217 891	2 771
Övriga skulder	Not 21	27 941	26 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	527 720	565 029
Summa kortfristiga skulder		1 346 433	1 163 598
Summa eget kapital och skulder		25 435 825	25 389 458

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	50	2046
Balkongrenovering	Linjär	50	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

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2019-06-30	2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 671 832	3 671 832
Hyrer, lokaler	21 384	21 367
Hyrer, garage	102 150	102 250
Hyrer, p-platser	39 132	34 734
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 322	-10 051
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-393	-1 323
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 428	-3 251
Bränsleavgifter, bostäder	706 217	641 828
Summa nettoomsättning	4 527 572	4 457 386

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelse</i>	26 558	19 574
Fakturerade kostnader	2 642	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	5
Övriga rörelseintäkter	480	436
Summa övriga rörelseintäkter	29 680	20 555

Not 4 Driftkostnader

	2019-06-30	2018-06-30
Underhåll	-313 313	72 041
Reparationer	-66 726	-336 467
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-140 221	-132 581
Försäkringspremier	-55 960	-54 623
Kabel- och digital-TV, <i>COM Hem avtalet</i>	-307 099	-153 090
Återbäring från Riksbyggen	6 900	8 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	-13 315	-14 825
Förbrukningsinventarier	-12 684	-1 203
Vatten	-191 552	-193 092
Fastighetsel	-85 480	-76 288
Uppvärmning	-834 488	-818 081
Sophantering och återvinning	-75 994	-70 367
Förvaltningsarvode drift*	-397 776	-574 840
Summa driftkostnader	-2 487 708	-2 344 665

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-06-30	2018-06-30
Förvaltningsarvode administration*	-510 284	-318 775
IT-kostnader	0	-4 543
Arvode, yrkesrevisor	-14 544	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-56 048	-11 627
Kreditupplysningar	-2 775	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 065	-25 718
Kontorsmateriel	-1 365	0
Telefon och porto	-1 980	-1 980
Medlems- och föreningsavgifter	-5 208	-5 208
Konsultarvoden	-51 060	-8 100
Bankkostnader	-3 175	-2 325
Summa övriga externa kostnader	-671 504	-395 151

***Tilläggsupplysning till not 4 samt 5, förvaltningsarvode drift och administration.**

I årsredovisningen för 2018/19 har alla kostnader som ingår i Riksbyggens förvaltningsavtal lags under förvaltningsarvode administration till skillnad mot föregående verksamhets år, då det var uppdelat på flera konton

Not 6 Personalkostnader

	2019-06-30	2018-06-30
Styrelsearvoden	-41 000	-41 000
Sammanträdesarvoden	-12 400	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-5 000
Summa	-55 400	-58 000
Sociala kostnader	-12 184	-10 272
Summa personalkostnader	-67 584	-68 272

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-520 912	-520 833
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	-687 075

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-06-30	2018-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	1 056	1 056
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 056	1 056

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 617	9 292
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	73	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 690	9 298

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-277 630	-272 763
Övriga räntekostnader	0	-436
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-277 630	-273 199

Not 11 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
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	-9 819 702	-9 298 869
Tillkommande utgifter, <i>Ventilation</i>	-142 038	0
Summa	-9 961 740	-9 298 869
<i>Årets avskrivningar</i>		
Årets avskrivning byggnader	-520 912	-520 833
Årets avskrivning tillkommande utgifter, <i>Ventilation</i>	-142 038	-142 038
Summa	-662 950	-662 871
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 624 690	-9 961 740
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 812 571	21 475 521
Varav		
Byggnader	17 450 897	17 971 809
Mark	805 000	805 000
Standardförbättringar, <i>Ventilation</i>	2 556 675	2 698 712
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 000 000	48 000 000
Lokaler	1 216 000	824 000
Totalt taxeringsvärde	62 216 000	49 624 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>44 555 000</i>	<i>36 358 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-06-30	2018-06-30
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>	-18 750	-6 250
Summa	-34 140	-21 640
<i>Årets avskrivningar</i>		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	-12 500	-12 500
Summa	-12 500	-12 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-46 640	-34 140
Restvärde enligt plan vid årets slut	218 750	231 250
Varav		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	218 750	231 250

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
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

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Vid årets början</i>	48 896	60 600
Årets avskrivning	-11 704	-11 704
Restvärde Lidköpings värmeverk	37 192	48 896
Summa andra långfristiga fordringar	37 192	48 896

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 206
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 206

Not 16 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	55 348	62 988
Skattekonto	824	91 057
Summa övriga fordringar	56 172	154 045

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 824	5 135
Förutbetalda försäkringspremier	27 187	26 396
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 266	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 651	11 398
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 168	1 551
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 096	44 481

Not 18 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	300	300
Bankmedel	3 126 482	2 716 554
Transaktionskonto	994 262	706 205
Summa kassa och bank	4 121 044	3 423 059

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	20 228 983	20 738 711
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-572 881	-569 725
Långfristig skuld vid årets slut	19 656 102	20 168 986

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändrings dag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	1,15 %	2019-11-20	1 441 213	0	38 268	1 402 945
SBAB	1,31 %	2020-05-20	2 880 248	0	11 460	2 868 788
SBAB	1,31 %	2020-06-11	2 445 000	0	60 000	2 385 000
SBAB	1,61 %	2021-05-20	2 445 000	0	60 000	2 385 000
SBAB	1,47 %	2021-06-11	2 321 000	0	60 000	2 261 000
SBAB	1,72 %	2022-04-06	2 880 000	0	60 000	2 820 000
SBAB	1,15 %	2019-04-16	4 396 250	-4 216 250	180 000	0
STADSHYPOTEK	1,19 %	2022-03-30	0	4 216 250	0	4 216 250
SBAB	1,61 %	2019-06-11	1 930 000	-1 890 000	40 000	0
STADSHYPOTEK	1,31 %	2024-06-01	0	1 890 000	0	1 890 000

Summa			20 738 711	0	509 728	20 228 983
--------------	--	--	-------------------	----------	----------------	-------------------

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 572 881 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 864 405 kr.
Resterande skuld, 17 364 578 kr, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	217 891	2 771
Summa leverantörsskulder	217 891	2 771

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	27 877	25 353
Avräkning hyror och avgifter	0	720
Avgifts-och hyresskuld	64	0
Summa övriga skulder	27 941	26 073

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	31 750	33 114
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 188	71 298
Upplupna elkostnader	12 030	12 518
Upplupna vattenavgifter	62 393	0
Upplupna värmekostnader	36 329	77 564
Upplupna kostnader för renhållning	19 204	0
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 423
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225	0
Beräknat förvaltningsarvode	1 919	9 666
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	329 182	333 947
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	527 720	565 029

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	22 805 000	22 805 000 <i>de</i>

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2019-10-10

Ort och datum

Paul Hughes

Paul Hughes

Maria Rosén

Maria Rosén

Johnny Ahlén

Johnny Ahlén

Susanne Fallenius

Susanne Fallenius

Louise Carlsson

Louise Carlsson

I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 10-21

Louise Ekström

Revisorcentrum i Skövde AB

Louise Ekström

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 2018-07-01-2019-06-30.

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 2019 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 revisionssed 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. 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 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 förtroendevalda 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 2018-07-01-2019-06-30 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 revisionssed 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 21 oktober 2019
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
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

