
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Lidköpingshus 12
Org. nr: 769000–1826



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 12 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 fastigheten Fjärilen 12 i Lidköpings kommun.

På fastigheten finns 3 byggnader med 72 lägenheter samt 6 lokaler uppförda.

Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Vändgatan 3, 5 och 7 i Lidköping.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	18
3 rum och kök	27
4 rum och kök	9
Summa	72

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	6
Garage	50
P-Platser	58

Total tomtarea	15 902 m ²
Total bostadsarea	4 626 m ²
Total lokalarea	170 m ²

Årets taxeringsvärde	50 072 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 072 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade Länsförsäkringar.

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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Floragatans fastighetsservice, avslutat 2020-06-30
Elleveranser	Billinge energi AB
Elnät	Lidköpings Elnät AB
Vatten, avlopp och renhållning	Lidköpings kommun
Fjärrvärme	Lidköpings energi
Övervakning av system	Telia Sverige AB
Telefoni, bredband samt TV	COM Hem AB

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 1 079 tkr och planerat underhåll för 226 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 4 572 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 457 tkr (95 kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 450 tkr (94 kr/m²).

En extra avsättning till underhållsfonden har gjorts på 300 tkr (63 kr/m²).

Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2020/2021 är satt till 457 tkr (94 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
Stambyte	2005	
Balkonginglasning	2005	
Fönsterbyte	2013/2014	
Målning samt tvättning av fasader	2014/2015	
Lås byte, Luftfläkt och byte av värmeväxlare	2015–2016	
Stängsel	2015/2016	
Renovering av garage och garageportar	2017/2018	
Installation av VVX samt Ecoguard	2016/2017	
Balansering av värmesystemet	2017–2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	3 273 kr	Service av luftvärmepumpar
Huskropp utvändigt	179 188 kr	Ljusinsläpp trapphus samt säkerhetsdörr
Garage och p-platser	36 268 kr	Påbörjat byte av tak på garagen

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Garage och p-platser	2020/2021	Byte av tak samt väggar i garage

Styrelse

Efter senaste stämman, 2019-11-18, 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>
Stefan Lindström	Ordförande	Stämman	2020
Agnetha Jonsson	Sekreterare	Stämman	2020
Gunnel Malm-Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2021
Claes-Göran Gustavsson	Ledamot	Stämman	2021
Susanne Fallenius	Ledamot	Riksbyggen	
 <i>Styrelsesuppleanter</i>			
Marie-Louise Falck	Suppleant	Stämman	2020
Mihaela Panciuc	Suppleant	Stämman	2020
Claes-Bore Niklasson	Suppleant	Riksbyggen	
 <i>Ordinarie revisorer</i>			
Revisorcentrum i Skövde AB Ansvarig: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2020
 <i>Valberedning</i>			
Tove Dahlbom	Sammanställande	Stämman	2020
Eva Kalman		Stämman	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året satt igång med sitt projekt att renovera garagetaken. Man passar samtidigt på att installera solceller på garaget utmed Margeretelundsgatan. Projektet fortlöper under hösten 2020.

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 senast 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.
2018-07-01 höjdes garageplatserna med 50 kr/mån och parkeringsplatserna med 30 kr/mån.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2020/2021 så har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.
Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m²/år.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 709 346 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 485 299 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 23 754 kr sämre än föregående år p.g.a. de ökade driftskostnaderna.

Årets reparationer är avsevärt mycket högre än föregående år och det beror på en brand på Vändagatan 3.

Föreningen har dock fått ersättning från försäkringsbolaget för de kostnader de har lagt ner på att återställa lägenheten, så kostnaden påverkar inte årets resultat nämnvärt.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget är 143 456 kr bättre.

Det beror främst på en för hög budgeterad el- och fjärrvärmekostnad samt en avräkning från Floragatans fastighetsservice. Föreningen har betalt en för hög avgift till Floragatan fastighetsservice under 2017/2018 samt 2018/2019. Detta reglerades på sista fakturan under 2019/2020.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 278% till 234%.

I resultatet ingår avskrivningar med 475 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 184 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

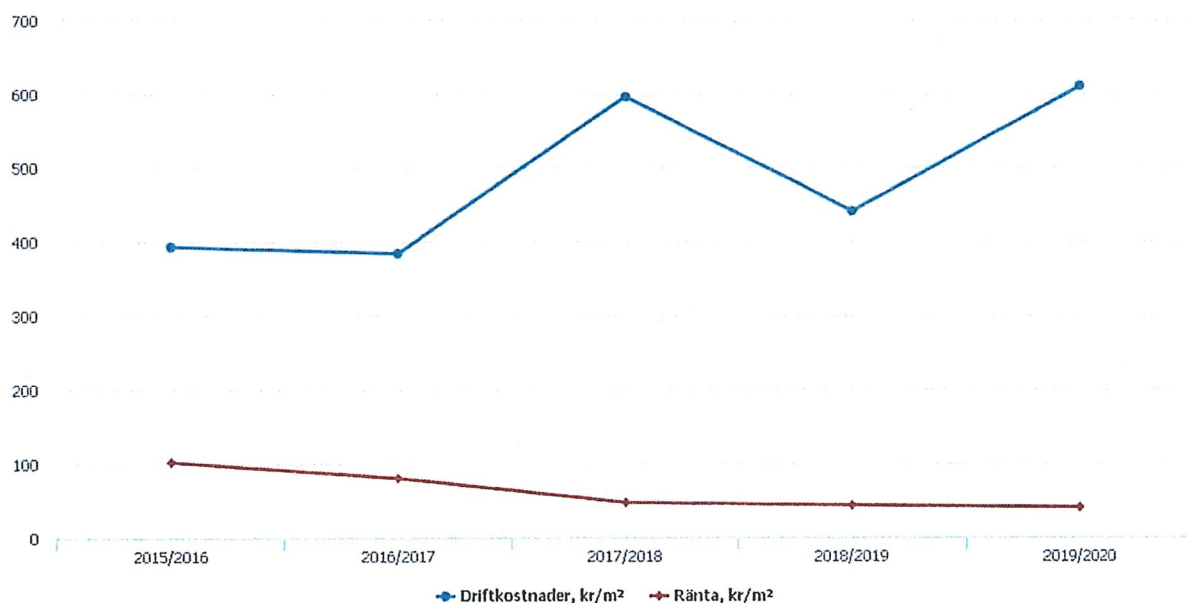
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 66 610 kWh fastighetsel och 896 MWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 438 kWh el och en ökning med 115 MWh värme enligt normalårskorrigeringskurva.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 948	3 888	3 853	3 847	3 822
Årets resultat	709	547	-177	737	503
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	94	94	90	98	71
Balansomslutning	21 228	20 238	20 168	20 975	20 890
Soliditet %	18	14	12	13	9
Likviditet %	220	278	297	301	250
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	671	658	658	657	651
Bränsletillägg, kr/m ²	136	136	136	136	136
Driftkostnader, kr/m ²	611	441	596	387	393
Ränta, kr/m ²	40	43	47	80	102
Underhållsfond, kr/m ²	381	272	201	254	121
Lån, kr/m ²	3 334	3 467	3 595	3 716	3 826



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	410 004	0	0	1 304 132	743 555	546 896
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				300 000	-300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					546 896	-546 896
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-225 953	225 953	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						709 346
Vid årets slut	410 004	0	0	1 828 179	766 404	709 346

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	990 451
Årets resultat	709 346
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	225 953

Summa 1 475 750

Extra avsättning till underhållsfond 200 000

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 275 750

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	3 947 560	3 887 554
Övriga rörelseintäkter	Not 3	909 654	31 768
Summa rörelseintäkter		4 857 214	3 919 322
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 932 519	-2 114 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-495 165	-473 822
Personalkostnader	Not 6	-63 846	-128 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-475 134	-470 510
Summa rörelsekostnader		-3 966 664	-3 187 685
Rörelseresultat		890 551	731 637
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 637	11 328
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 930	8 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-192 772	-204 946
Summa finansiella poster		-181 205	-184 741
Resultat efter finansiella poster		709 346	546 896
Årets resultat		709 346	546 896

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 063 010	16 518 488
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	121 687	129 062
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	199 900	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 384 597	16 647 550
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	118 000	118 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	0	12 282
Summa finansiella anläggningstillgångar		118 000	130 282
Summa anläggningstillgångar		16 502 597	16 777 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 900	0
Övriga fordringar	Not 16	10 195	994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 058 282	181 230
Summa kortfristiga fordringar		1 074 377	182 224
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 650 594	3 277 917
Summa kassa och bank		3 650 594	3 277 917
Summa omsättningstillgångar		4 724 971	3 460 141
Summa tillgångar		21 227 568	20 237 972

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		410 004	410 004
Fond för yttre underhåll		1 828 179	1 304 132
Summa bundet eget kapital		2 238 183	1 714 136
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		766 404	743 555
Årets resultat		709 346	546 896
Summa fritt eget kapital		1 475 750	1 290 451
Summa eget kapital		3 713 933	3 004 587
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 364 224	15 990 724
Summa långfristiga skulder		15 364 224	15 990 724
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	626 500	636 500
Leverantörsskulder		674 461	162 960
Skatteskulder	Not 20	17 505	12 171
Övriga skulder	Not 21	88 484	24 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	742 462	406 772
Summa kortfristiga skulder		2 149 412	1 242 662
Summa eget kapital och skulder		21 227 568	20 237 972

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	93	2056
Stamreparationer	Linjär	50	2056
Balkonger	Linjär	50	2056
Fönsterbyte	Linjär	40	2053
Markinventarier, <i>utemöbler</i>	Linjär	20	2039
Ecoguard	Linjär	20	2037
Reversfodran	Linjär	40	2020

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	3 104 604	3 043 728
Hyrer, lokaler	13 356	13 356
Hyrer, garage	180 000	180 000
Hyrer, p-platser	33 600	34 170
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 890	-1 682
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 045	-6 740
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 383	-6 790
Rabatter	-194	0
Bränsleavgifter, bostäder	631 512	631 512
Summa nettoomsättning	3 947 560	3 887 554

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga ersättningar, <i>Pant och överlåtelseavgifter</i>	16 781	19 248
Fakturerade kostnader, <i>Inkasso</i>	1 620	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-4
Övriga rörelseintäkter	3 189	12 524
Försäkringsersättningar, <i>Brand Vändgatan 3</i>	888 070	0
Summa övriga rörelseintäkter	909 654	31 768

Not 4 Driftkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Underhåll	-225 953	-412 157
Reparationer	-181 177	-83 322
Reparationer, <i>Brand Vändgatan 3</i>	-897 470	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 608	-111 864
Försäkringspremier	-46 331	-44 669
Kabel- och digital-TV	-164 340	-164 317
Återbäring från Riksbyggen	0	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 981	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 249	-25 356
Förbrukningsinventarier	-1 514	-2 022
Vatten	-183 752	-150 773
Fastighetsel	-82 909	-97 635
Uppvärmning	-596 371	-586 107
Sophantering och återvinning	-44 076	-38 064
Förvaltningsarvode drift	-379 790	-402 964
Summa driftkostnader	-2 932 519	-2 114 750

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-442 527	-376 264
IT-kostnader	-6 436	-6 197
Arvode, yrkesrevisor	-17 275	-15 044
Övriga förvaltningskostnader	-5 704	-41 084
Kreditupplysningar	-2 250	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 239	-16 990
Kontorsmateriel	0	-127
Telefon och porto	-412	-5 091
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-50
Medlems- och föreningsavgifter	-4 392	-11 045
Bankkostnader	-1 930	-1 930
Summa övriga externa kostnader	-495 165	-473 822

Not 6 Personalkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-42 488
Styrelsearvoden	-32 000	-30 500
Sammanträdesarvoden	-16 000	-9 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-21 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 990
Övriga personalkostnader	0	-600
Summa	-51 000	-107 178
Sociala kostnader	-12 846	-21 424
Summa personalkostnader	-63 846	-128 602

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-343 927	-343 839
Avskrivning Markinventarier	-6 050	-1 513
Avskrivningar tillkommande utgifter	-105 500	-105 500
Avskrivning Installationer	-19 657	-19 658
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-475 134	-470 510

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	0	11 328
Återbäring från Länsförsäkringar	1 637	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 637	11 328

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	9 778	8 877
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	153	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 930	8 877

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-192 772	-204 946
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-192 772	-204 946

Not 11 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	20 866 271	20 866 271
Mark	90 000	90 000
Standardförbättringar	4 220 000	4 220 000
Markinventarier, <i>utemöbler</i>	121 000	0
Summa	25 297 271	25 176 271
Årets anskaffningar		
Markinventarier, <i>utemöbler</i>	0	121 000
Summa	0	121 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 297 271	25 297 271
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	-8 144 271	-7 800 432
Standardförbättringar	-633 000	-527 500
Markinventarier, <i>utemöbler</i>	-1 513	0
	-8 778 784	-8 327 932
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-343 927	-343 839
Årets avskrivning standardförbättringar	-105 500	-105 500
Årets avskrivning markinventarier, <i>utemöbler</i>	-6 050	-1 512
	-455 477	-450 851
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 234 261	-8 778 783
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 063 010	16 518 488
Varav		
Byggnader	12 378 073	12 722 000
Mark	90 000	90 000
Standardförbättringar	3 481 500	3 587 000
Markinventarier, <i>utemöbler</i>	113 437	119 488
Taxeringsvärden	2020	2019
Bostäder	48 800 000	48 800 000
Lokaler	1 272 000	1 272 000
Totalt taxeringsvärde	50 072 000	50 072 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>35 644 000</i>	<i>35 644 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>14 428 000</i>	<i>14 428 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Installationer, Ecoguard	147 500	147 500
Summa	147 500	147 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	147 500	147 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Installationer, Ecoguard	-18 438	-11 063
Summa	-18 438	-11 063
<i>Årets avskrivningar</i>		
Installationer, Ecoguard	-7 375	-7 375
Summa	-7 375	-7 375
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 813	-18 438
Restvärde enligt plan vid årets slut	121 687	129 062
Varav		
Installationer, Ecoguard	121 687	129 062

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Pågående ny-och ombyggnad, Solceller	199 900	0
Pågående ny- och ombyggnad samt förskott	199 900	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
236 garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	118 000	118 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	118 000	118 000

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Vid årets början</i>	12 282	24 565
Årets avskrivning	-12 282	-12 283
Restvärde Lidköpings värmeverk	0	12 282
Summa andra långfristiga fordringar	0	12 282

Not 16 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	10 195	994
Summa övriga fordringar	10 195	994

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 975	4 420
Förutbetalda försäkringspremier	22 638	21 730
Förutbetalt förvaltningsarvode	219 181	107 488
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 085	41 085
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 609	1 609
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 067	4 898
Upplupna försäkringsersättningar	763 727	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 058 282	181 230

Not 18 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	1 569	1 569
Bankmedel	3 334 917	2 725 694
Transaktionskonto	314 108	550 654
Summa kassa och bank	3 650 594	3 277 917

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	15 990 724	16 627 224
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-626 500	-636 500
Långfristig skuld vid årets slut	15 364 224	15 990 724

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SPARBANKEN	1,25%	2021-01-01	390 000	0	200 000	190 000
STADSHYPOTEK	1,23%	2021-06-01	3 603 500	0	120 000	3 483 500
STADSHYPOTEK	1,29%	2021-06-30	4 084 000	0	96 000	3 988 000
SPARBANKEN	1,28%	2022-10-01	2 045 624	0	70 500	1 975 124
SEB	0,97%	2024-06-28	6 504 100	0	150 000	6 354 100

Summa			16 627 224	0	636 500	15 990 724
--------------	--	--	-------------------	----------	----------------	-------------------

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 626 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 372 500 kr. Resterande 13 618 224 kr, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommade 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 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	17 505	12 171
Summa skatteskulder	17 505	12 171

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Lån under betalning	62 136	0
Medlemmarnas reparationsfonder	44	44
Skuld sociala avgifter och skatter	26 304	24 215
Summa övriga skulder	88 484	24 259

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	6 389	6 806
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	305 474	16 585
Upplupna elkostnader	10 386	12 048
Upplupna vattenavgifter	0	44 912
Upplupna värmekostnader	25 678	24 922
Upplupna kostnader för renhållning	0	10 974
Upplupna revisionsarvoden	16 300	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 508	6 258
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473	225
Beräknat förvaltningsarvode	64 104	4 778
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	304 150	264 264
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	742 462	406 772

Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	20 450 000	20 450 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen fortsatt med sitt projekt angående solcellerna. Projektet beräknas vara klart och leverera el till föreningen under hösten 2020.

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

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2020-09-24

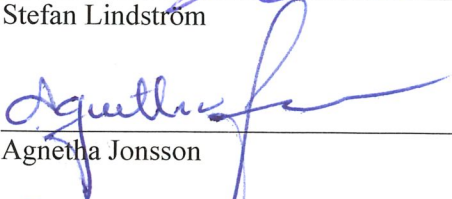
Ort och datum



Stefan Lindström



Gunnel Malm-Karlsson



Agnetha Jonsson



Claes-Göran Gustavsson



Susanne Fallenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-12



Revisorcentrum i Skövde AB

Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 12

Org.nr 769000-1826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 12 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag 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 på 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.

Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 12 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 revisionssed i Sverige och 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 vi 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 vår professionella 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 12 oktober 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad 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, driftkostnader, 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 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lidköpingshus 12 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

