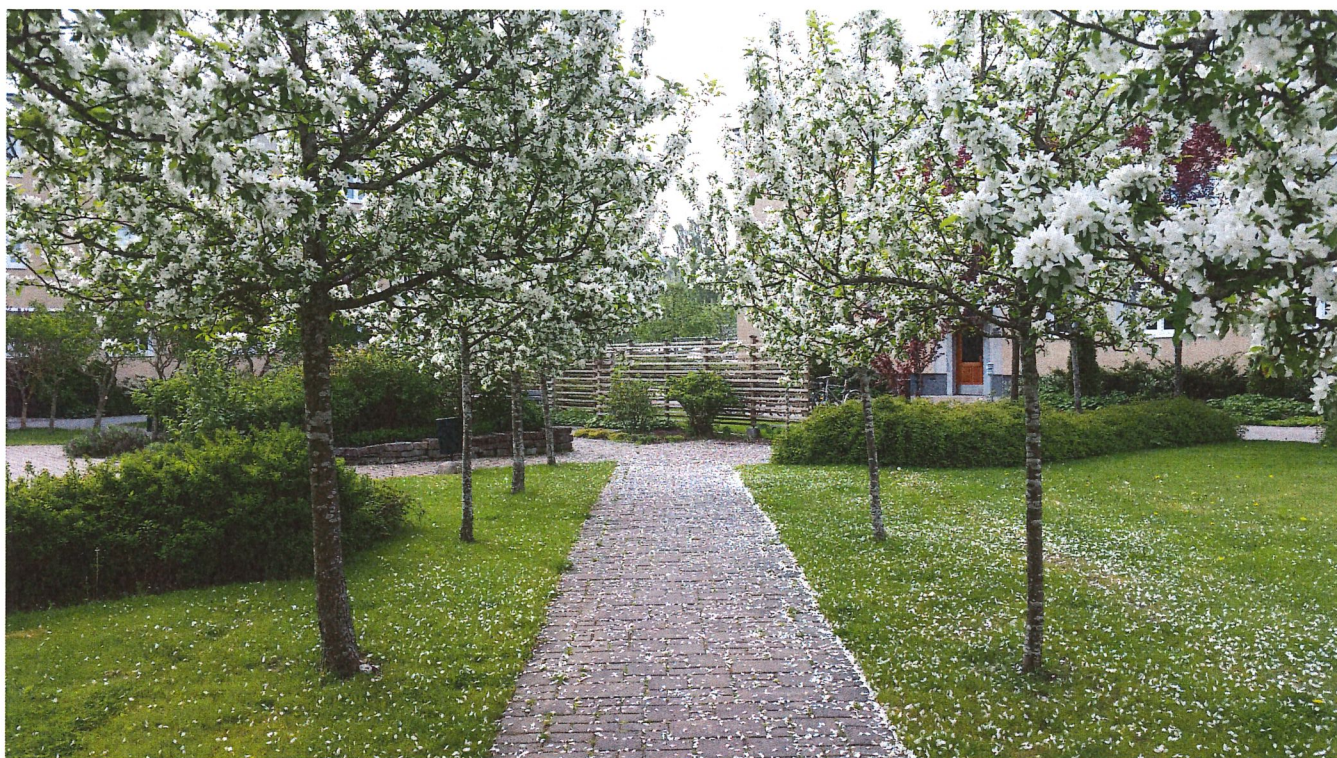


Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Lidköpingshus 15
Org. nr: 769000–1859



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i bostadsrätt

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 15 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 har sitt säte i Lidköpings Kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 183 692 kr.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sothönan 1, 2 och 4-10 i Lidköpings kommun med därpå uppförda 28 stycken byggnader med 390 lägenheter och en lokal.

Byggnaderna är uppförda 1967-1971.

Fastigheternas adress är Lidåkersgatan 4, 6, 8, 10, Majorsallén 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78 och Solhagsvägen 45 och 47 i Lidköping.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	66
2 rum och kök	132
3 rum och kök	174
4 rum och kök	18
Summa	390

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	102
Antal p-platser	281

Total tomtarea	62 854 m ²
Total bostadsarea	24 843 m ²
Total lokalarea	195 m ²
Årets taxeringsvärde	262 602 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	262 602 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i 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 Lidköping. 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
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Elnät	Lidköpings Elnät
Elleveranser	Bixia AB
Vatten, avlopp och sophämtning	Lidköpings kommun
Fjärrvärme	Lidköpings värmeverk
Kabel-TV	COM Hem AB
Försäkringar	Länsförsäkringar
Bredband	Telia Sonera Sverige AB
Skadedjur	Anticimex 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 500 och planerat underhåll för 1 202. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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 nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen underhållsplan: uppdaterades senast under våren 2020 och visar på ett underhållsbehov på 16 039 tkr för de närmaste 10 åren. Då föreningen har bytt regelverk från K2 till K3 kommer underhållsplanen att uppdateras våren 2021 genom att delas upp i underhåll och komponentutbyte.

Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen, enligt gällande underhållsplan, är 1 604 tkr (64 kr/m²). Med beaktande av de komponenter som ska tas bort ur liggande underhållsplan ligger den genomsnittliga utgiften på 434 tkr (17 kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr/m² (60 kr/m²).

Budgeterat avsättning för kommande verksamhetsår är satt till 434 tkr (17 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärme	1984	
Energisparåtgärder	1987	
Omläggning tak	1991	
Stambyte, ventilation och inglasning balkonger	2007/2008	
Fönsterbyte	2015/2016	
Målning källare	2016/2017	
Ytterbelysning	2016/2017	
Målning av trapphus samt tvättning av fasader	2018–2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	148 845 kr	Målning/tvättning garage samt lagning trappor
Installationer	345 034 kr	Byte av styrsystem
Huskropp utvändigt	228 078 kr	Fortsättning målning av trapphus
Huskropp utvändigt	246 625 kr	Avsugning och inoljning av dörrar
Marktytor	233 871 kr	Utemiljö samt övrigt underhåll

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tak/solceller	2020/2021	Projektering pågår 

Styrelse

Efter senaste stämman, 2019-11-28, och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</i>
Ove Johansson	Ordförande	Stämman	2020
Håkan Lindh	Sekreterare	Stämman	2020
Claes Hellström	Vice ordförande	Stämman	2020
Kerstin Boije	Ledamot	Stämman	2021
Patrik Ottersten	Ledamot	Stämman	2021
Benny Berggren	Ledamot	Stämman	2021
Susanne Fallenius	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Carina Friberg	Suppleant	Stämman	2020
Lisbeth Rehn	Suppleant	Stämman	2020
Claes-Bore Niklasson	Suppleant	Riksbyggen	
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Revisorscentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2020
Ansvarig: Anders Karlsson			
Leif Eliasson	Förtroendevald revisor	Stämman	2020
<i>Valberedning</i>			
Hasse Johansson	Sammanställande	Stämman	2020
Per-Göran Lantz		Stämman	2020
<i>Fritidskommitté</i>			
Camilla Svensson		Stämman	2020
Tomas Svensson		Stämman	2020
Christina Alfredsson		Stämman	2019
Margareta Nord		Stämman	2020
Magnus Nord		Stämman	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret så har föreningen avslutat sina stora projekt med att måla trapphusen samt att installera passersystem. Slutsumman för målningen blev 1 496 328 kr och passersystemet hamnade på 4 160 566 kr.

Föreningen har också bytt sitt styrsystem till värme, varmvatten och tidstyrningar samt gjort den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, som sker vart 6 år.

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. *h*

Medlemsinformation

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

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

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 2 438 639 kr.

I en bostadsrättsförening 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 2 141 092 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 87 410 kr bättre än föregående år dels för att föreningen höjde årsavgifterna med start 2019-07-01 samt att reparationskostnaderna är lägre än föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget avviker negativt med 142 854 kr.

Avvikelsen beror främst på högre reparationskostnader samt att föreningen har genomfört den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK som inte var budgeterad. Fjärrvärmen var å andra sidan för högt budgeterad, vilket gör att avvikelsen inte blev så stor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 186% till 243%.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 487 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 48 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 493 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 40 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade

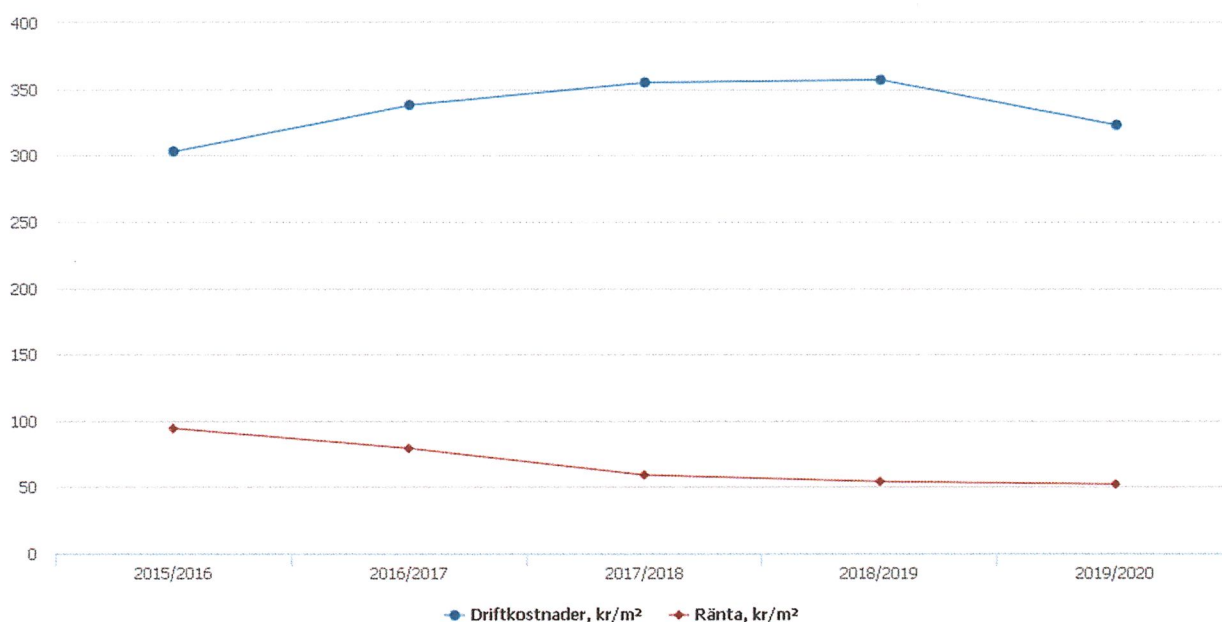
I resultatet ingår avskrivningar med 3 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 170 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 358 098 kWh fastighetsel och 3 442 MWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 54 075 kWh el och en minskning med 9 MWh värme. *1*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Rörelsens intäkter	19 503	19 185	19 265	19 188	19 078
Årets resultat	2 439	1 844	4 217	4 196	-746
Balansomslutning	126 666	127 725	126 560	126 159	124 955
Soliditet %	25	23	22	19	15
Likviditet %	243	186	318	204	124
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	646	634	634	634	634
Bränsletillägg, kr/m ²	118	118	118	118	112
Driftkostnader, kr/m ²	323	357	355	338	303
Ränta, kr/m ²	52	54	59	79	94
Underhållsfond, kr/m ²	662	650	658	511	456
Lån, kr/m ²	3 634	3 747	3 862	3 977	4 091



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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. *Λ*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Uppskrivnings fond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 160 848	0	0	16 263 162	9 261 260	1 844 294
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 844 294	-1 844 294
Reservering underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 202 453	1 202 453	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Årets resultat						2 438 639
Vid årets slut	2 160 848	0	0	16 560 709	10 808 007	2 438 639

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	11 105 554
Årets resultat	2 438 639
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 202 453

Summa **13 246 646**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **13 246 646**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 503 202	19 184 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 776	451 935
Summa rörelseintäkter		19 590 978	19 636 417
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	-499 843	-777 112
Underhåll	Not 5	-1 202 453	-2 291 388
Driftskostnader	Not 6	-6 381 099	-5 884 358
Övriga externa kostnader	Not 7	-3 883 716	-3 835 172
Personalkostnader	Not 8	-187 138	-148 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-3 731 697	-3 468 258
Övriga rörelsekostnader		0	-158 136
Summa rörelsekostnader		-15 885 946	-16 563 134
Rörelseresultat		3 705 032	3 073 283
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	7 869	89 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	34 052	42 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-1 308 314	-1 360 635
Summa finansiella poster		-1 266 393	-1 228 989
Resultat efter finansiella poster		2 438 639	1 844 294
Årets resultat		2 438 639	1 844 294
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 500 000	-2 082 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		1 202 453	2 291 388
Resultat efter fondförändring		2 141 092	2 053 682

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	109 470 548	109 011 889
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 14	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 15	0	4 071 466
Summa materiella anläggningstillgångar		109 470 548	113 083 355
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16	930 000	930 000
Andra långfristiga fordringar	Not 17	198 079	227 869
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 128 079	1 157 869
Summa anläggningstillgångar		110 598 627	114 241 224
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	7 542
Övriga fordringar	Not 18	61 621	13 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	1 238 902	1 258 674
Summa kortfristiga fordringar		1 300 523	1 279 220
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 20	14 766 588	12 204 856
Summa kassa och bank		14 766 588	12 204 856
Summa omsättningstillgångar		16 067 111	13 484 077
Summa tillgångar		126 665 737	127 725 301

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 160 848	2 160 848
Fond för yttre underhåll		16 560 709	16 263 162
Summa bundet eget kapital		18 721 557	18 424 010
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 808 007	9 261 260
Årets resultat		2 438 639	1 844 294
Summa fritt eget kapital		13 246 646	11 105 554
Summa eget kapital		31 968 203	29 529 564
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	88 077 200	90 950 000
Summa långfristiga skulder		88 077 200	90 950 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	2 872 800	2 872 800
Leverantörsskulder		1 775 163	2 000 173
Skatteskulder	Not 22	38 446	50 135
Övriga skulder	Not 23	54 291	51 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 879 634	2 270 943
Summa kortfristiga skulder		6 620 334	7 245 737
Summa eget kapital och skulder		126 665 737	127 725 301

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. 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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 183 692 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 429 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 8 349 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2020
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. *RL*

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Komponent	100
VAV-värme/kulvert	Komponent	40
El	Komponent	40
Ventilation-fläktar och apparater	Komponent	22
Ventilation-kanaler	Komponent	40
Yttertak	Komponent	40
Fasad-puts	Komponent	40
Skåpsnickerier	Komponent	40
Dörrar	Komponent	40
Fjärrvärme	Komponent	40
Energisparåtgärder	Komponent	30
Omläggning tak	Komponent	40
Fasader	Komponent	50
Stambyte	Komponent	50
Ventilation	Komponent	30
Inglasning balkonger	Komponent	40
Fönsterbyte	Komponent	40
Utemiljö och parkeringsplatser	Komponent	20
Dörrar	Komponent	40
Varmvattensberedare	Komponent	40
Parkeringsplatser	Komponent	40
Passersystem	Komponent	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	16 057 406	15 747 382
Hyror, bostäder	-700	0
Hyror, lokaler	63 690	63 768
Hyror, garage	244 800	245 400
Hyror, p-platser	195 306	194 033
Hyror, övriga	31 792	31 190
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-5 574
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 313	-4 998
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-200	-513
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 387	-6 246
Rabatter	-6 000	-6 600
Bränsleavgifter, bostäder	2 925 808	2 926 640
Summa nettoomsättning	19 503 202	19 184 482

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga avgifter	0	184
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelseavgift samt föreninglokalen</i>	77 365	96 825
Fakturerade kostnader, <i>inkasso</i>	3 670	3 240
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	66
Övriga rörelseintäkter, <i>vidarefakt. kostnader samt påminnelseavgift*</i>	6 744	351 620
Summa övriga rörelseintäkter	87 776	451 935

*Föregående verksamhetsår: Försäljning av lägenhet

Not 4 Reparationer

	2020-06-30	2019-06-30
Bostäder	0	-75
Lokaler	-36 644	-10 303
Rep lokaler/ <i>Vitvaror, golv</i>	-6 139	0
Gemensamma utrymmen	0	-19 019
Tvättutrustning	-33 624	-35 061
VA/Sanitet <i>ink VVB</i>	-74 197	-83 589
Värme	-29 779	-43 703
Ventilation	-70 667	-21 648
El	-44 385	-66 265
Tele/TV/porttelefon	-9 625	0
Låssystem	-7 304	-8 556
Övrigt	-829	-258
Huskropp (tak/fasad/fönster)	-1 607	-9 738
Fönster	-864	-513
Balkonger	-422	-1 659
Dörrar och portar	-9 126	-3 945
Markytor	-106 893	-420 253
Parkering	-19 220	-3 744
Övrigt	-28 297	-48 783
Vattenskador	-20 221	0
Summa Reparationer	-499 843	-777 112

Not 5 Underhåll

	2020-06-30	2019-06-30
Underhåll/ <i>föreningslokal</i>	0	-126 009
Gemensamma utrymmen/ <i>trapprenovering</i>	-26 345	0
Gemensamma utrymmen/ <i>Målning garage</i>	-122 500	0
Tvättstugor	0	-53 764
Värme/ <i>Byte styrsystem</i>	-344 094	-16 647
Tele/TV/Porttelefon	-940	0
Låssystem	0	-63 312
Huskropp/ <i>målning trapphus</i>	-228 078	-1 268 250
Dörrar och portar/ <i>inoljning samt avsyning av dörrar</i>	-246 625	0
Markytor	-165 798	-681 913
Övrigt	-68 073	-81 493
Summa Underhåll	-1 202 453	-2 291 388

Not 6 Driftkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-583 330	-563 050
Försäkringspremier	-223 945	-215 888
Kabel- och digital-TV/ <i>COM Hem</i>	-855 075	-890 051
Återbäring från Riksbyggen	0	39 100
Obligatoriska besiktningar/ <i>OVK</i>	-332 165	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-56 543	-125 953
Snö- och halkbekämpning	-488	0
Förbrukningsinventarier	-19 047	-6 514
Vatten	-965 741	-773 510
Fastighetsel	-506 194	-484 048
Uppvärmning	-2 393 518	-2 465 614
Sophantering och återvinning	-441 943	-391 105
Förvaltningsarvode drift	-3 111	-7 725
Summa driftkostnader	-6 381 099	-5 884 358

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-3 676 404	-3 595 610
Annonsering och reklam	0	-600
IT-kostnader	-22 436	-20 983
Arvode, yrkesrevisorer	-29 413	-27 163
Övriga förvaltningskostnader	-36 862	-53 316
Kreditupplysningar	-9 651	-6 075
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-68 086	-78 763
Telefon och porto	-9 640	-4 947
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 750	0
Medlems- och föreningsavgifter	-21 450	-23 790
Konsultarvoden	0	-21 500
Bankkostnader	-2 685	-2 425
Övriga externa kostnader	-2 340	0
Summa övriga externa kostnader	-3 883 716	-3 835 172

Not 8 Personalkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-85 000	-57 700
Sammanträdesarvoden	-21 600	-20 000
Övriga ersättningar	-3 200	-3 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-39 600	-39 600
Övriga kostnadsersättningar	-647	-590
Övriga personalkostnader	-12 800	-2 425
Summa	-162 847	-123 515
Sociala kostnader	-24 291	-25 195
Summa personalkostnader	-187 138	-148 710

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 197 331	-3 160 144
Avskrivning Markanläggningar	-285 215	-276 435
Avskrivning Installationer, varmvattensberedare samt passersystem	-249 152	-31 679
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 731 697	-3 468 258

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	0	89 280
Återbäring från Länsförsäkringar	7 869	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 869	89 280

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	33 722	42 043
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	330	323
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 052	42 366

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 308 314	-1 360 575
Övriga räntekostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 308 314	-1 360 635

Not 13 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	155 959 495	154 367 984
Mark	932 000	932 000
Markanläggning	5 915 008	5 493 589
Installationer, varmvattenberedare	453 334	0
	163 259 837	160 793 573
<i>Årets anskaffning</i>		
Byggnader, dörrar	0	2 433 852
Markanläggning, parkeringsplatser	0	421 419
Installationer, varmvattensberedare	0	453 334
Installationer, passersystem	4 160 566	0
	4 160 566	3 308 605
<i>Årets avyttring och utrangering</i>		
Byggnader, dörrar	0	-842 341
	0	-842 341
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	167 420 403	163 259 837
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	-52 321 544	-49 845 605
Markanläggningar	-1 924 515	-1 648 080
Installationer, varmvattensberedare	-1 889	0
	-54 247 948	-51 493 685
<i>Årets avskrivningar</i>		
Årets avskrivning byggnader	-3 197 330	-3 160 144
Årets avskrivning markanläggningar	-285 215	-276 435
Årets avskrivning installationer, varmvattensberedare	-11 334	-1 889
Årets avskrivning installationer, passersystem	-208 028	0
Avyttringar och utrangeringar	0	684 205
	-3 701 907	-2 754 263
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-57 949 855	-54 247 948
Restvärde enligt plan vid årets slut	109 470 548	109 011 889
Varav		
Byggnader	100 440 621	103 637 951
Mark	932 000	932 000
Markanläggningar	3 705 278	3 990 493
Installationer, varmvattensberedare	440 111	451 445
Installationer, passersystem	3 952 538	0

Taxeringsvärden

Bostäder	260 000 000	260 000 000
Lokaler	2 602 000	2 602 000
Totalt taxeringsvärde	262 602 000	262 602 000
Varav byggnader	187 052 000	187 052 000
Varav mark	75 352 000	75 352 000

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier och verktyg	61 863	61 863
	61 863	61 863
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 863	61 863
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier och verktyg	-61 863	-61 863
	-61 863	-61 863
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-61 863	-61 863
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 15 Pågående ny och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Vid årets början</i>		
Passersystem, tagg och porttelefon	4 071 466	0
<i>Årets tillkommande</i>		
Passersystem, tagg och porttelefon	89 100	4 071 466
<i>Omklassificering till byggnad</i>		
Passersystem, tagg och porttelefon	-4 160 566	0
<i>Vid årets slut</i>		
Passersystem, tagg och porttelefon	0	4 071 466
Summa Pågående ny och ombyggnad samt förskott	0	4 071 466

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
1 860 kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	930 000	930 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	930 000	930 000

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Vid årets början</i>	227 869	257 659
Årets avskrivning	-29 790	-29 790
Restvärde Lidköpings värmeverk	198 079	227 869
Summa andra långfristiga fordringar	198 079	227 869

Not 18 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	49 746	1 130
Andra kortfristiga fordringar	11 875	11 875
Summa övriga fordringar	61 621	13 005

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	16 625	18 684
Förutbetalda försäkringspremier	108 848	104 480
Förutbetalt förvaltningsarvode	925 610	912 592
Förutbetald kabel-tv-avgift	187 444	222 544
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	375	375
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 238 902	1 258 674

Not 20 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	12 421 710	9 885 929
Transaktionskonto	2 344 878	2 318 927
Summa kassa och bank	14 766 588	12 204 856

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	90 950 000	93 822 800
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 872 800	-2 872 800
Långfristig skuld vid årets slut	88 077 200	90 950 000

Tabellen nedan anges i hela kronor

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	1,62%	2020-09-18	14 380 000	0	760 000	13 620 000
SBAB	1,81%	2021-02-19	9 220 000	0	240 000	8 980 000
SBAB	1,64%	2022-03-30	14 380 000	0	760 000	13 620 000
SPARBANKEN	1,47%	2022-10-01	20 000 000	0	0	20 000 000
SBAB	1,81%	2019-10-02	20 055 000	-19 865 000	190 000	0
SEB	0,86%	2024-10-28	0	19 865 000	570 000	19 295 000
SBAB	1,64%	2020-03-30	15 787 800	-15 523 200	264 600	0
SEB	1,30%	2025-03-28	0	15 523 200	88 200	15 435 000

Summa			93 822 800	0	2 872 800	90 950 000
--------------	--	--	-------------------	----------	------------------	-------------------

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 872 800 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 14 364 000 kr.
 Resterande skuld, 76 586 000 förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska, enligt ny tolkning av K3 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 22 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	38 446	50 135
Summa skatteskulder	38 446	50 135

Not 23 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	4 071	4 071
Skuld sociala avgifter och skatter	50 035	38 953
Clearing	185	8 662
Summa övriga skulder	54 291	51 686

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

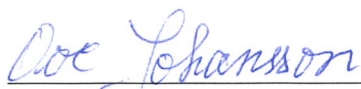
	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	90 627	129 590
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 542	141 080
Upplupna elkostnader	60 541	71 631
Upplupna vattenavgifter	0	246 453
Upplupna värmekostnader	109 307	104 480
Upplupna kostnader för renhållning	0	95 107
Upplupna revisionsarvoden	28 500	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 612	8 302
Beräknat förvaltningsarvode	21 480	6 133
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 536 025	1 441 166
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 879 634	2 270 943

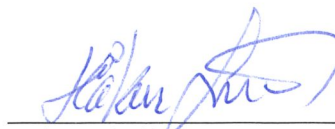
Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	113 245 000	113 245 000

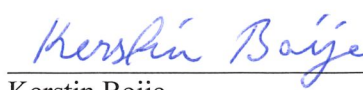
Styrelsens underskrifter

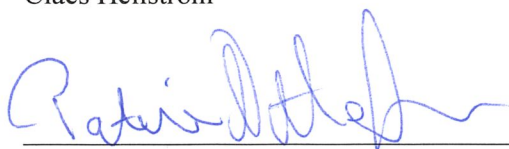
Lidköping 2020-10-13
Ort och datum

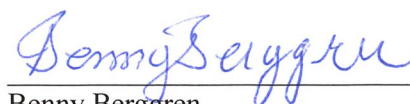

Ove Johansson


Håkan Lindh


Claes Hellström

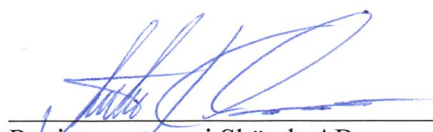

Kerstin Boije

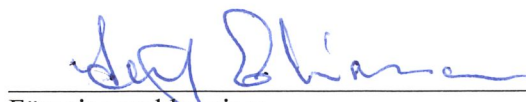

Patrik Ottersten


Benny Berggren


Susanne Fallenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/10 2020


Revisorcentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Aukt. revisor


Föreningsvald revisor
Leif Eliasson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 15

Org.nr 769000-1859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 15 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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 ga-

ranti 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 16 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

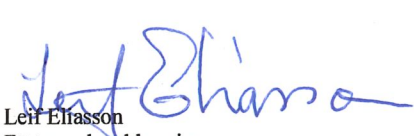
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Skövde och Lidköping den 26 oktober 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Leif Eliasson
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.

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.

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.

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.

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.

RBF Lidköpingshus 15

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 15 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

