

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Lidköpingshus 17  
Org. nr: 716410-3710



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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.



---

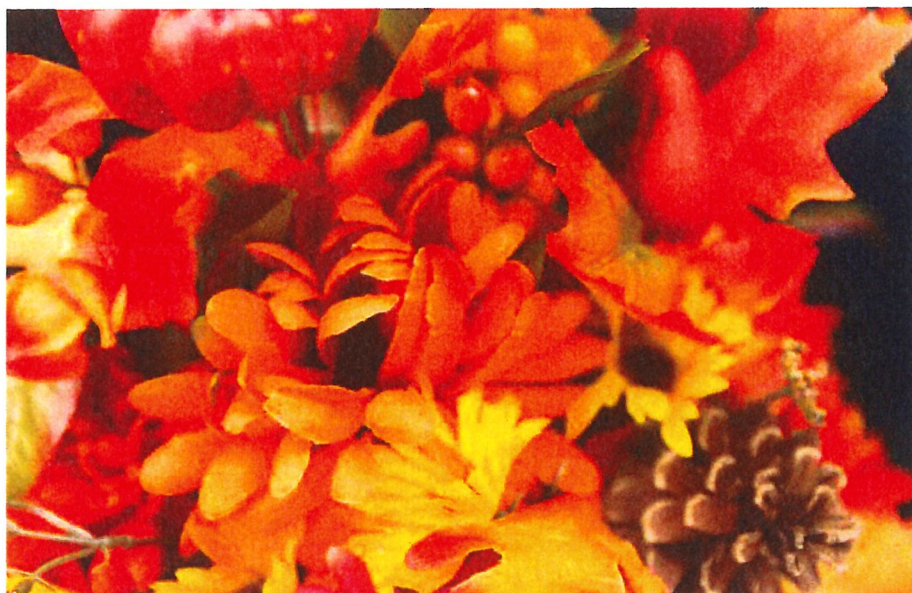
# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 1  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning.....           | 9  |
| Noter.....                   | 11 |

## Bilagor

*Att bo i bostadsrätt*

*Ordlista*



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 17 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 23 456 131 kr.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Stekeln 1 och Glansbaggen 1 i Lidköpings kommun.

På fastigheten finns det 23 st. bostadshus. Byggnaderna är uppförda 1989 tillsammans med ytterligare en byggnad som inrymmer föreningslokal/skyddsrum.

Fastigheternas adress är Birgittagatan 2 till 88 och Reginagatan 12 i Lidköping.

Av föreningens 58 lägenheter är 48 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt avseende gruppboende.

Av lägenhetsytan på 4 809 kvm är 4 261 kvm fördelade på bostadsrätter och 548 kvm på hyresrätter för gruppboende.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal     |
|---------------|-----------|
| 2 rum och kök | 16        |
| 3 rum och kök | 15        |
| 4 rum och kök | 23        |
| 5 rum och kök | 4         |
| <b>Summa</b>  | <b>58</b> |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Hyresrätter     | 10    |
| Lokaler         | 2     |
| Antal garage    | 44    |
| Antal p-platser | 57    |

A



|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 26 582 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 4 809 m <sup>2</sup>  |
| Varav bostadsrätt | 4 261 m <sup>2</sup>  |
| Varav hyresrätt   | 548 m <sup>2</sup>    |
| Total lokalarea   | 269 m <sup>2</sup>    |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 34 257 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 34 257 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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 Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Föreningen har ingått följande avtal

| Avtal                      | Leverantör        |
|----------------------------|-------------------|
| Ekonomisk förvaltning      | Riksbyggen        |
| Teknisk förvaltning        | Riksbyggen        |
| Fastighetsskötsel          | Riksbyggen        |
| Driftövervakning/jour      | Riksbyggen        |
| Kabel TV                   | COM Hem AB        |
| El                         | Bixia             |
| Fjärrvärme                 | Lidköpings energi |
| Vatten/avlopp, renhållning | Lidköpings kommun |

## 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 332 tkr och planerat underhåll för 517 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. *fl*

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast våren 2020 och visar på ett underhållsbehov på 7 378 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 738 tkr (145 kr/m<sup>2</sup>).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 600 tkr (118 kr/m<sup>2</sup>).

Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är 738 tkr (145 kr/m<sup>2</sup>).

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***

| <b>Beskrivning</b>                | <b>År</b> | <b>Kommentar</b> |
|-----------------------------------|-----------|------------------|
| Lokaler, gemensamma utrymmen      | 2013/2014 |                  |
| Utemiljö                          | 2013/2014 |                  |
| Målning av vindskivor             | 2014/2015 |                  |
| Byte av lås                       | 2014/2015 |                  |
| Installation av ny ytterbelysning | 2014/2015 |                  |
| Renovering av hyreslägenheter     | 2015/2016 |                  |
| Målning av fönster                | 2015/2016 |                  |
| Ventilationsaggregat hyresrätter  | 2016/2017 |                  |
| Värmepumpar                       | 2017/2018 |                  |
| Fasader                           | 2017–2019 |                  |

### ***Årets utförda underhåll***

| <b>Beskrivning</b>  | <b>Belopp</b> | <b>Kommentar</b>                       |
|---------------------|---------------|----------------------------------------|
| Bostäder            | 78 702 kr     | Underhåll/vitvaror gruppboende         |
| Gemensamma utrymmen | 42 159 kr     | Tvätt utrustning gruppboende           |
| Installationer      | 39 180 kr     | Byte frånluftsberedare samt batteri UC |
| Husropp utvändigt   | 356 744 kr    | Målning fasader samt varmförrädsdörr   |

### ***Planerat underhåll***

| <b>Beskrivning</b>      | <b>År</b> | <b>Kommentar</b> |
|-------------------------|-----------|------------------|
| Byte av dörrar          | 2020/2021 |                  |
| Påväxtbekämpning av tak | 2020/2021 |                  |



## Styrelse

Efter senaste stämman, 2019-11-21, och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen följande sammansättning

| <i><b>Ordinarie ledamöter</b></i>     | <i><b>Uppdrag</b></i> | <i><b>Utsedd av</b></i> | <i><b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b></i> |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------------------|
| Kjell-Ove Hultfelt                    | Ordförande            | Stämman                 | 2020                                         |
| Bengt Jonsson                         | Sekreterare           | Stämman                 | 2021                                         |
| Berne Hultström                       | Vice ordförande       | Stämman                 | 2021                                         |
| Roger Johansson                       | Ledamot               | Stämman                 | 2020                                         |
| Susanne Fallén                        | Ledamot               | Riksbyggen              |                                              |
| <i><b>Styrelsesuppleanter</b></i>     |                       |                         |                                              |
| Lars Sohlman                          | Suppleant             | Stämman                 | 2021                                         |
| Mikaela Dovberg                       | Suppleant             | Stämman                 | 2020                                         |
| Claes-Bore Niklasson                  | Suppleant             | Riksbyggen              |                                              |
| <i><b>Ordinarie revisorer</b></i>     |                       |                         |                                              |
| Revisorscentrum i Skövde AB           | Auktoriserad revisor  | Stämman                 | 2020                                         |
| Ansvarig: Anders Karlsson             |                       |                         |                                              |
| Margareta Gustavsson                  | Föreningsvald revisor | Stämman                 | 2020                                         |
| <i><b>Revisorssuppleanter</b></i>     |                       |                         |                                              |
| Lisa Happe                            |                       | Stämman                 | 2020                                         |
| <i><b>Valberedning</b></i>            |                       |                         |                                              |
| Annika Strömberg                      | Sammanställande       | Stämman                 | 2020                                         |
| Tuire Romu                            |                       | Stämman                 | 2020                                         |
| <i><b>Fritidskommitté</b></i>         |                       |                         |                                              |
| Lisbeth Williamsson                   |                       | Stämman                 | 2020                                         |
| Kersti Månsson                        |                       | Stämman                 | 2020                                         |
| Tuire Romu                            |                       | Stämman                 | 2020                                         |
| <i><b>Ansvarig Birgittagården</b></i> |                       |                         |                                              |
| Lisbeth Williamsson                   |                       | Stämman                 | 2020                                         |
| <i><b>Ansvarig Container</b></i>      |                       |                         |                                              |
| Roger Johansson                       |                       | Stämman                 | 2020                                         |
| <i><b>Ansvarig Släpkärren</b></i>     |                       |                         |                                              |
| Tomas Floberg                         |                       | Stämman                 | 2020                                         |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året avslutat sitt projekt med att måla fasaderna.

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 2009-10-01 då den höjdes med 3 %.

Hyresintäkter för hyresrätter höjdes 2019-07-01 med 3,5 % och hyresintäkter för lokaler höjdes 2020-01-01 med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift, däremot så höjs hyresrätterna med 1,5 % med start 2020-07-01. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m<sup>2</sup>/år.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 575 837 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 492 623 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 243 846 kr sämre än föregående år.*

Det beror främst på högre reparations- och driftskostnader samt att föreningen har gjort en OVK besiktning under verksamhetsåret.

*Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget avviker negativt med 10 368 kr.*

Avvikelsen beror främst på en lägre budgeterad kostnad för OVK än hur utfallet blev.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 396 % till 563 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 667 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 243 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

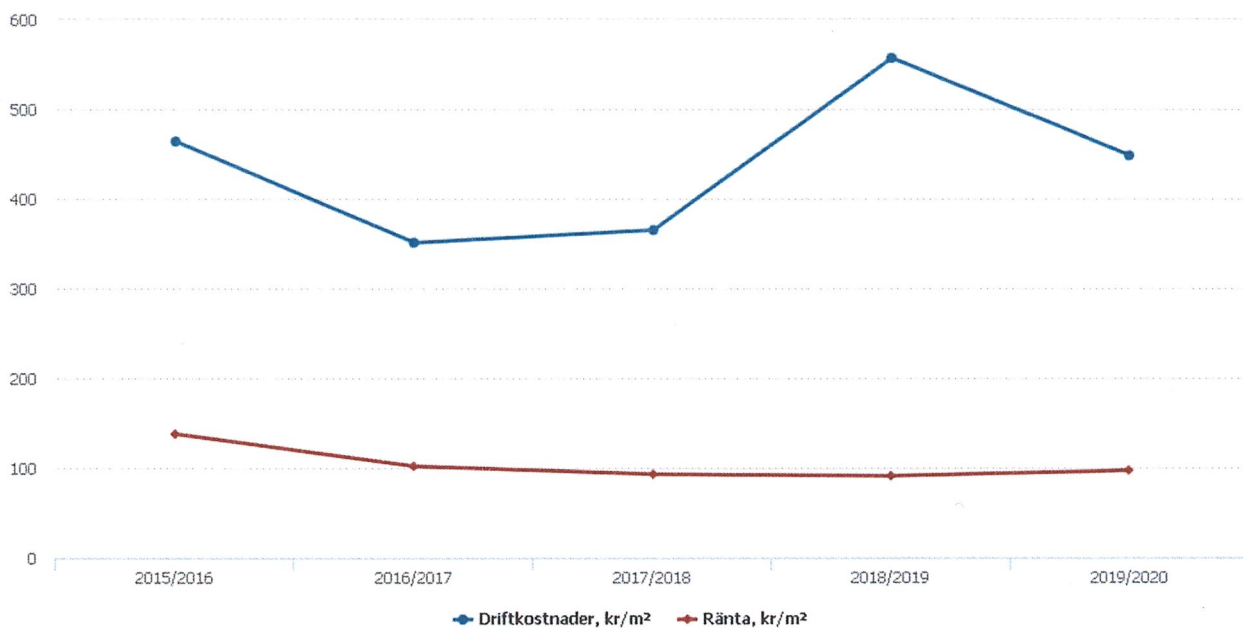
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 17 793 kWh fastighetsel och 708 MWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 27 kWh el och en minskning med 227 MWh värme enligt normalårskorrigeringskurva.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 4 550     | 4 529     | 4 505     | 4 478     | 4 441     |
| Årets resultat                                   | 576       | 71        | 1 253     | 1 244     | 424       |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 118       | 118       | 107       | 118       | 118       |
| Balansomslutning                                 | 37 800    | 37 729    | 37 972    | 38 402    | 38 006    |
| Soliditet %                                      | 22        | 21        | 21        | 17        | 14        |
| Likviditet %                                     | 563       | 396       | 378       | 289       | 211       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 705       | 705       | 705       | 705       | 705       |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                | 123       | 123       | 123       | 123       | 123       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 448       | 557       | 365       | 351       | 464       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 97        | 91        | 93        | 102       | 138       |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 511       | 495       | 626       | 369       | 108       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 5 615     | 5 664     | 5 830     | 6 102     | 6 251     |



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



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                      | Bundet              |                        |                       |                    | Fritt                  |                   |
|---------------------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
|                                                   | Medlems<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Uppskrivnings<br>fond | Underhålls<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                           | 2 380 996           | 0                      | 0                     | 2 512 930          | 3 010 251              | 70 779            |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                     |                        |                       | 0                  | 0                      |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                     |                        |                       |                    | 70 779                 | -70 779           |
| Reservering underhållsfond                        |                     |                        |                       | 600 000            | -600 000               |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                     |                        |                       | -516 786           | 516 786                |                   |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               |                     |                        |                       |                    |                        |                   |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                     |                        |                       |                    |                        |                   |
| Årets resultat                                    |                     |                        |                       |                    |                        | 575 837           |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>2 380 996</b>    | <b>0</b>               | <b>0</b>              | <b>2 596 144</b>   | <b>2 997 816</b>       | <b>575 837</b>    |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 3 081 030        |
| Årets resultat                          | 575 837          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -600 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 516 786          |
| <b>Summa</b>                            | <b>3 573 653</b> |

Extra avsättning till underhållsfonden

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>3 573 653</b> |
|----------------------------------------|------------------|

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        |
|--------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                   |                   |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 4 550 240         | 4 529 109         |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 10 232            | 10 686            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>4 560 472</b>  | <b>4 539 795</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                   |                   |
| Driftkostnader                                         | Not 4  | -2 272 406        | -2 828 610        |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -481 282          | -465 996          |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -88 268           | -80 667           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -667 142          | -653 628          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-3 509 098</b> | <b>-4 028 902</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>1 051 374</b>  | <b>510 894</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                   |                   |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 2 376             | 8 448             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 13 367            | 13 570            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -491 280          | -462 132          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-475 537</b>   | <b>-440 115</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>575 837</b>    | <b>70 779</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>575 837</b>    | <b>70 779</b>     |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 32 142 565        | 32 720 043        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>32 142 565</b> | <b>32 720 043</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 88 000            | 88 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>88 000</b>     | <b>88 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>32 230 565</b> | <b>32 808 043</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 0                 | 51                |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 52 317            | 26 575            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 75 509            | 181 767           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>127 826</b>    | <b>208 393</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 5 441 606         | 4 712 613         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>5 441 606</b>  | <b>4 712 613</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>5 569 433</b>  | <b>4 921 006</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>37 799 998</b> | <b>37 729 049</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 380 996         | 2 380 996         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 596 144         | 2 512 930         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>4 977 140</b>  | <b>4 893 926</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 2 997 816         | 3 010 251         |
| Årets resultat                               |        | 575 837           | 70 779            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>3 573 653</b>  | <b>3 081 030</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>8 550 793</b>  | <b>7 974 956</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 28 260 532        | 28 511 648        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>28 260 532</b> | <b>28 511 648</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 251 116           | 251 116           |
| Leverantörsskulder                           |        | 51 311            | 361 928           |
| Övriga skulder                               | Not 18 | 23 447            | 25 065            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 662 799           | 604 336           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>988 673</b>    | <b>1 242 445</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>37 799 998</b> | <b>37 729 049</b> |

# 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              | 80       | 2068   |
| Byggnader takrenovering | Linjär              | 50       | 2054   |
| Parkeringsplatser       | Linjär              | 20       | 2039   |
| Parksoffor              | Linjär              | 10       | 2029   |

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                 | 3 002 880        | 3 002 880        |
| Hyror, bostäder                       | 520 032          | 502 428          |
| Hyror, lokaler                        | 349 534          | 342 898          |
| Hyror, garage                         | 144 564          | 144 564          |
| Hyror, p-platser                      | 23 950           | 21 000           |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -10 208          | -6 381           |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -3 232           | -1 000           |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 522 720          | 522 720          |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>4 550 240</b> | <b>4 529 109</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                     | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga ersättningar, pant och överlåtelseavgifter   | 9 098         | 8 262         |
| Fakturerade kostnader, inkasso                      | 360           | 180           |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar              | -6            | -4            |
| Övriga rörelseintäkter, vidarefakturerade kostnader | 780           | 2 248         |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                 | <b>10 232</b> | <b>10 686</b> |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Underhåll                            | -516 786          | -1 265 690        |
| Reparationer                         | -332 420          | -246 929          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -256 928          | -256 928          |
| Försäkringspremier                   | -64 414           | -62 175           |
| Kabel- och digital-TV                | -144 150          | -143 600          |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                 | 5 200             |
| Obligatoriska besiktningar, OVK      | -97 022           | 0                 |
| Förbrukningsinventarier              | -3 294            | -16 266           |
| Fordons- och maskinkostnader         | 0                 | -1 314            |
| Vatten                               | -191 214          | -168 572          |
| Fastighetsel                         | -25 364           | -26 324           |
| Uppvärmning                          | -527 422          | -530 923          |
| Sophantering och återvinning         | -113 392          | -115 088          |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-2 272 406</b> | <b>-2 828 610</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2020-06-30      | 2019-06-30      |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -421 353        | -411 605        |
| IT-kostnader                               | -4 954          | -4 705          |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -15 750         | -14 869         |
| Övriga förvaltningskostnader               | -29 189         | -17 527         |
| Kreditupplysningar                         | -450            | -465            |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -4 447          | -12 028         |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -51             | 0               |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 538          | -3 248          |
| Bankkostnader                              | -1 550          | -1 550          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-481 282</b> | <b>-465 996</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                                       | -51 520        | -50 000        |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -18 000        | -17 000        |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0              | -420           |
| Övriga personalkostnader                              | -8 700         | -600           |
| <b>Summa</b>                                          | <b>-78 220</b> | <b>-68 020</b> |
| Sociala kostnader                                     | -10 048        | -12 647        |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-88 268</b> | <b>-80 667</b> |



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2020-06-30      | 2019-06-30      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -604 875        | -604 875        |
| Avskrivning Markanläggningar, <i>parkeringsplatser</i>         | -9 037          | -753            |
| Avskrivning Markinventarier, <i>parksoffor</i>                 | -5 230          | 0               |
| Avskrivningar tillkommande utgifter, <i>takreparation</i>      | -48 000         | -48 000         |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-667 142</b> | <b>-653 628</b> |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2020-06-30   | 2019-06-30   |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening                    | 0            | 8 448        |
| Återbäring Länsförsäkringar                                         | 2 376        | 0            |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>2 376</b> | <b>8 448</b> |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 13 218        | 13 554        |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 149           | 16            |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>13 367</b> | <b>13 570</b> |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2020-06-30      | 2019-06-30      |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -491 280        | -462 032        |
| Övriga räntekostnader                                   | 0               | -100            |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-491 280</b> | <b>-462 132</b> |

**Not 11 Byggnader och mark**

|                                                               | 2020-06-30         | 2019-06-30         |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Anskaffningsvärden</b>                                     |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                                       |                    |                    |
| Byggnader                                                     | 40 425 800         | 40 425 800         |
| Mark                                                          | 1 224 200          | 1 224 200          |
| Standardförbättringar/ <i>takreparation</i>                   | 2 400 000          | 2 400 000          |
| Markanläggning/ <i>parkeringsplatser</i>                      | 180 731            | 0                  |
| <b>Summa</b>                                                  | <b>44 230 731</b>  | <b>44 050 000</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                                    |                    |                    |
| Markanläggning/ <i>parkeringsplatser</i>                      | 0                  | 180 731            |
| Markinventarier/ <i>parksoffor</i>                            | 89 664             | 0                  |
| <b>Summa</b>                                                  | <b>89 664</b>      | <b>180 731</b>     |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>                 | <b>44 320 395</b>  | <b>44 230 731</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                 |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                                       |                    |                    |
| Byggnader                                                     | -10 789 935        | -10 185 060        |
| Standardförbättringar/ <i>takreparation</i>                   | -720 000           | -672 000           |
| Markanläggningar/ <i>parkeringsplatser</i>                    | -753               | 0                  |
|                                                               | <b>-11 510 688</b> | <b>-10 857 060</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                    |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                                   | -604 875           | -604 875           |
| Årets avskrivning Standardförbättringar/ <i>takreparation</i> | -48 000            | -48 000            |
| Årets avskrivning markanläggningar/ <i>parkeringsplatser</i>  | -9 037             | -753               |
| Årets avskrivning markinventarier/ <i>parksoffor</i>          | -5 230             | 0                  |
| <b>Summa</b>                                                  | <b>-667 142</b>    | <b>-653 628</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>        | <b>-12 177 830</b> | <b>-11 510 688</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                   | <b>32 142 565</b>  | <b>32 720 043</b>  |
| <b>Varav</b>                                                  |                    |                    |
| Byggnader                                                     | 29 030 990         | 29 635 865         |
| Mark                                                          | 1 224 200          | 1 224 200          |
| Standardförbättringar/ <i>takreparation</i>                   | 1 632 000          | 1 680 000          |
| Markanläggningar/ <i>parkeringsplatser</i>                    | 170 941            | 179 978            |
| Markinventarier/ <i>parksoffor</i>                            | 84 434             | 0                  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                        |                    |                    |
| Bostäder                                                      | 34 257 000         | 34 257 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                  | <b>34 257 000</b>  | <b>34 257 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                        | <i>22 809 000</i>  | <i>22 809 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                             | <i>11 448 000</i>  | <i>11 448 000</i>  |

**Not 12 inventarier och verktyg**

|                                                | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Anskaffningsvärden</b>                      |                |                |
| <i>Vid årets början</i>                        |                |                |
| Inventarier och verktyg                        | 39 817         | 39 817         |
| <b>Summa</b>                                   | <b>39 817</b>  | <b>39 817</b>  |
| <b>Akkumulerande avskrivningar enligt plan</b> |                |                |
| <i>Vid årets början</i>                        |                |                |
| Inventarier och verktyg                        | -39 817        | -39 817        |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-39 817</b> | <b>-39 817</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>    | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                           | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 176 st. garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen | 88 000        | 88 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       | <b>88 000</b> | <b>88 000</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 26 245        | 26 246        |
| Skattekonto                    | 26 072        | 329           |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>52 317</b> | <b>26 575</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-06-30    | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 6 554         | 6 428          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 32 867        | 31 547         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0             | 104 268        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 36 089        | 35 986         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0             | 3 538          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>75 509</b> | <b>181 767</b> |



**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 4 646 914        | 3 833 821        |
| Transaktionskonto           | 794 692          | 878 791          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>5 441 606</b> | <b>4 712 613</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 28 511 648        | 28 762 764        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -251 116          | -251 116          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>28 260 532</b> | <b>28 511 648</b> |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ingående skuld    | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utgående skuld    |
|--------------|-----------|---------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,85 %    | 2020-11-06          | 6 306 020         | 0                       | 34 660             | 6 271 360         |
| STADSHYPOTEK | 1,85 %    | 2020-12-04          | 7 358 775         | 0                       | 76 456             | 7 282 319         |
| STADSHYPOTEK | 1,90 %    | 2022-01-30          | 7 290 000         | 0                       | 40 000             | 7 250 000         |
| STADSHYPOTEK | 1,60 %    | 2020-01-30          | 7 807 969         | 0                       | 75 000             | 0                 |
| STADSHYPOTEK | 1,59 %    | 2025-01-30          | 0                 | 7 732 969               | 25 000             | 7 707 969         |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>28 762 764</b> | <b>7 732 969</b>        | <b>251 116</b>     | <b>28 511 648</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 251 116 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 255 580 kr.

Resterande skuld, 27 256 068 kr, 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 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 18 Övriga skulder**

|                                    | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 23 447        | 25 065        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>23 447</b> | <b>25 065</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 81 274            | 78 227            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 32 932            | 5 207             |
| Upplupna elkostnader                                      | 2 575             | 2 621             |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 48 524            | 49 957            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 23 052            | 23 804            |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 25 536            | 26 390            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 15 500            | 15 000            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 488             | 1 451             |
| Beräknat förvaltningsarvode                               | 12 117            | 19 816            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 419 801           | 381 863           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>662 798</b>    | <b>604 336</b>    |

| <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar    | 40 000 000        | 40 000 000        |

## Styrelsens underskrifter

Lidköping 2020-10-07

Ort och datum

Kjell-Ove Hultfelt

Kjell-Ove Hultfelt

Roger Johansson

Roger Johansson

Susanne Fallenius

Susanne Fallenius

Bengt Jonsson

Bengt Jonsson

Berne Hultström

Berne Hultström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-15

Anders Karlsson

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

Margareta Gustavsson

Margareta Gustavsson

Föreningsvald revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 17

Org.nr 716410-3710

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 17 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag

A

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 17 för räkenskapsåret 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Skövde och Lidköping den 15 oktober 2020

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Margareta Gustafsson  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.



### **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

### **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I

förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på.

En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.



### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RBF Lidköpingshus 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Lidköpingshus 17 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

