
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Lidköpingshus 4
Org nr: 769000-1842



Att bo i BRF

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

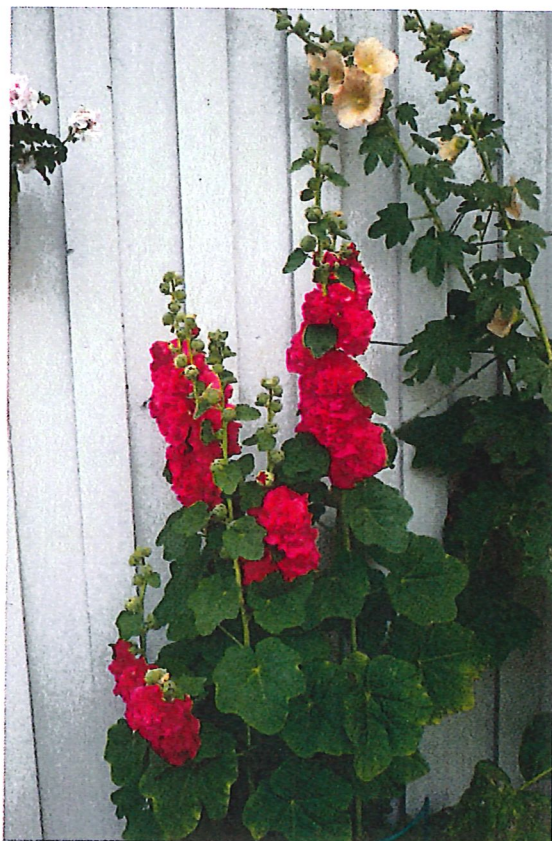
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i bostadsrätt

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 4 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 786 806 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-04-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Biet 3 i Lidköpings kommun.

På fastigheten finns 5 byggnader med 126 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949.

Fastigheternas adress är Wennerbergsvägen 14, 16 och 18 samt Östbygatan 16 och 18 i Lidköping.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	77
3 rum och kök	34
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer	Antal
Lokaler	36
Garage	19
P-platser	47
MC-garage	8

Total tomtarea	13 872 m ²
Total bostadsarea	7 623 m ²
Total lokalarea	583 m ²

Årets taxeringsvärde	91 734 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	91 734 000 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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Skaraborgs Hisstjänst
Nyckeljour	Taxi Lidköping
Bredband, Digital-TV	Com Hem AB
Vatten och avlopp, elnät samt renhållning	Lidköpings kommun
Elleveranser	Billinge energi AB
Fjärrvärme	Lidköpings värmeverk

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 191 tkr och planerat underhåll för 383 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2020 visar på en underhållskostnad på ca 4 822 tkr för de närmsta 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på ca 482 tkr (59 kr/m²) Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 650 tkr (79 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår, 2020, är satt till 650 tkr (79 kr/m²)

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1992	<i>Inklusive byte av kök</i>
Fönsterbyte	1992	<i>Byte till 3-glas fönster</i>
Installation av hissar	1992	<i>Avser samtliga trapphus</i>
Byte lägenhetsdörrar	1992	
Balkongombyggnad och inglasning	2010	
Ombyggnad av lokaler till 4 lägenheter	2011	
Fasadmålning ink putsning	2014	
Låssystem	2015	
Målning av trapphus	2016	
Fasadmålning Östbygatan 16	2016	
Totalrenovering hissar	2018/2019	
Ventilation	2019	<i>Ombyggnad av ventilation i samband med OVK</i>
Byte VVX, expansionskärl och styrsystem	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	352 423 kr	<i>Renovering tvättstuga Östbygatan 18</i>
Övrigt	30 676 kr	<i>Ny tvättmaskin</i>

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering tvättstuga	2021	<i>Wennerbergsvägen 16</i> 

Styrelse

Efter senaste stämman, 2020-05-13, och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif-Ove Gustafsson	Ordförande (<i>vald på 1 år</i>)	Stämman	2021
Sven Sahlsten	Sekreterare	Stämman	2021
Jan-Inge Berggren	Vice ordförande	Stämman	2022
Gun Karlsson	Ledamot	Stämman	2022
Katharina Nilsson	Ledamot	Stämman	2021
Berit Whinst	Ledamot	Stämman	2022
Susanne Fallenius	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Hans Ingemarsson	Suppleant	Stämman	2021
Jesper Fransson	Suppleant	Stämman	2021
Claes-Bore Niklasson	Suppleant	Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Revisorcentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2021
Ansvarig: Anders Karlsson			
Orvar Hjort	Föreningsvald revisor	Stämman	2021
Valberedning			
Emmie Bjärtorn	Sammanställande	Stämman	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen renoverat tvättstugan på Östbygatan 18.

Utöver det så har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

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

Föreningens årsavgift ändrades 2013-04-01 då den höjdes med 5 %.

2017-01-01 höjde föreningen avgifterna för MC garage med 100 kr/månad samt bilgarage med 10 % / månad och 2017-07-01 sänktes avgiften för balkonginglasning med 100 kr/månad.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 300 375 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 1 033 474 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 48 952 kr bättre än föregående år. Det beror främst på något lägre driftkostnader, såsom el, fjärrvärme, vatten och sophantering, under verksamhetsåret.

Årets resultat jämfört med budget, efter fondförändringar, är 215 171 kr bättre pga. att driftkostnaderna är högre budgeterade än utfallet.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 703 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 132 095 kWh fastighetsel och 1 124 MWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 9 044 kWh el och 18 MWh värme enligt normalårskorrigerings.

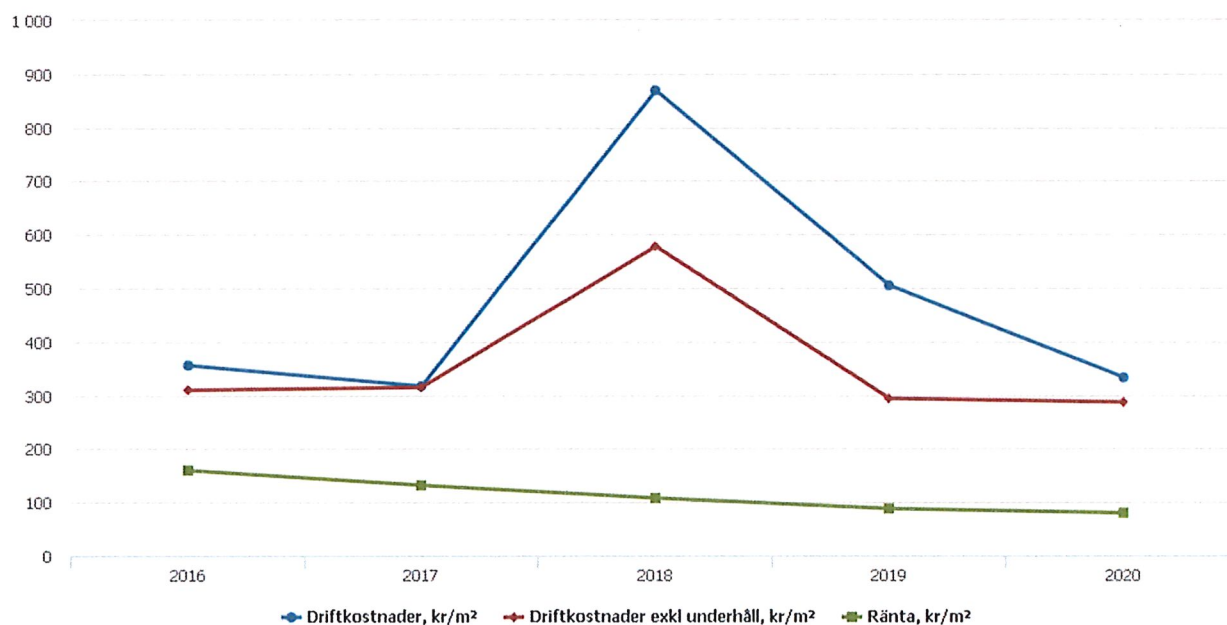
Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som ska villkorsändras. Dessa ska numera klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 287 % till 371 %.

Föreningens likviditet har i år specificeras i två nyckeltal. En likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår (men inklusive nästa års amortering) och en likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår. Det är för att kunna jämföra likviditeten mellan åren. Det skulle bli missvisande att endast visa ett likviditetstal. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 585	6 584	6 579	6 584	6 555
Årets resultat	1 300	-97	-3 297	1 695	1 161
Resultat exklusive avskrivningar	2 703	1 306	-1 895	3 092	2 539
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 053	655	-2 545	2 442	1 889
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	79	79	79	79	79
Balansomslutning	52 974	53 076	53 707	57 987	56 930
Soliditet %	12	9	9	14	12
Likviditet, exklusive låneomförhandling kommande år %	371	287	288	389	321
Likviditet, inklusive låneomförhandling kommande år %	51	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	718	718	718	718	718
Bränsletillägg, kr/m ²	108	108	108	108	108
Driftkostnader, kr/m ²	333	505	869	317	356
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	287	294	273	315	310
Ränta, kr/m ²	80	88	108	132	160
Underhållsfond, kr/m ²	142	109	241	331	254
Lån, kr/m ²	5 549	5 705	5 803	5 893	5 984



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 497	2 793 151	896 238	1 193 313	-97 283
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-97 283	97 283
Reservering underhållsfond			650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-383 099	383 099	
Årets resultat					1 300 375
Vid årets slut	175 497	2 793 151	1 163 139	829 129	1 300 375

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 096 030
Årets resultat	1 300 375
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	383 099

Summa	2 129 504
--------------	------------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 129 504
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 584 858	6 583 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	661 031	732 447
Summa rörelseintäkter		7 245 889	7 316 079
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 734 189	-4 143 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 103 411	-1 086 757
Personalkostnader	Not 6	-67 160	-74 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 402 458	-1 402 458
Summa rörelsekostnader		-5 307 218	-6 706 748
Rörelseresultat		1 938 670	609 330
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 232
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 274	13 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-653 569	-723 954
Summa finansiella poster		-638 295	-706 613
Resultat efter finansiella poster		1 300 375	-97 283
Årets resultat		1 300 375	-97 283

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 666 599	47 069 057
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 666 599	47 069 057
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	14 000	14 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 000	14 000
Summa anläggningstillgångar		45 680 599	47 083 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	67 917	95 050
Övriga fordringar	Not 15	17 544	24 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	400 120	406 431
Summa kortfristiga fordringar		485 581	525 577
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 807 963	5 466 914
Summa kassa och bank		6 807 963	5 466 914
Summa omsättningstillgångar		7 293 544	5 992 490
Summa tillgångar		52 974 143	53 075 547

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 968 648	2 968 648
Fond för yttre underhåll		1 163 139	896 238
Summa bundet eget kapital		4 131 787	3 864 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		829 129	1 193 313
Årets resultat		1 300 375	-97 283
Summa fritt eget kapital		2 129 504	1 096 030
Summa eget kapital		6 261 291	4 960 916
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	32 416 979	46 031 863
Summa långfristiga skulder		32 416 979	46 031 863
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 114 884	786 648
Leverantörsskulder		387 551	363 829
Övriga skulder	Not 19	25 304	24 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	768 133	907 617
Summa kortfristiga skulder		14 295 873	2 082 768
Summa eget kapital och skulder		52 974 143	53 075 547

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
Byggnader	Linjär	2053
Tillkommande utgifter, <i>balkonger</i>	Linjär	2049
Markanläggningar, <i>utebelysning</i>	Linjär	2027
Standardförbättringar, <i>ombyggnation lokal</i>	Linjär	2061
Inventarier	Linjär	2014

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 474 724	5 474 724
Hyrer, lokaler	121 744	121 638
Hyrer, garage	96 293	96 791
Hyrer, p-platser	79 800	80 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-37 584	-36 505
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 919	-8 743
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-789
Bränsleavgifter, bostäder	856 800	856 416
Summa nettoomsättning	6 584 858	6 583 632

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Balkonginglasning	566 400	566 400
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelseavgifter</i>	24 424	23 072
Fakturerade kostnader, <i>inkasso</i>	1 080	3 060
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-15
Övriga rörelseintäkter, <i>Antennhyra samt vidarefakturerade kostnader</i>	69 133	139 930
Summa övriga rörelseintäkter	661 031	732 447

Not 4 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-383 099	-1 731 805
Reparationer	-191 081	-133 727
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-189 394	-182 842
Försäkringspremier	-83 362	-79 943
Kabel- och digital-TV	-290 081	-289 365
Återbäring från Riksbyggen	0	14 200
Obligatoriska besiktningar	-110 376	-182 834
Övriga utgifter, köpta tjänster, <i>radonmätning</i>	-44 245	-15 555
Förbrukningsinventarier	-2 423	-3 639
Vatten	-325 642	-340 732
Fastighetsel	-195 528	-236 182
Uppvärmning	-799 638	-827 981
Sophantering och återvinning	-118 432	-124 205
Förvaltningsarvode drift	-888	-8 625
Summa driftskostnader	-2 734 189	-4 143 235

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 016 029	-999 475
IT-kostnader	-10 545	-10 545
Arvode, yrkesrevisorer	-18 288	-17 591
Övriga förvaltningskostnader	-7 588	-8 294
Kreditupplysningar	-900	-5 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 454	-25 023
Kontorsmateriel	-118	0
Telefon och porto	-11 356	-10 657
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-6 820	-7 564
Bankkostnader	-5 570	-2 430
Övriga externa kostnader	-744	0
Summa övriga externa kostnader	-1 103 411	-1 086 757

Not 6 Personalkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-39 000	-39 000
Sammanträdesarvoden	-14 700	-11 700
Arvode föreningsvald revisor samt valberedning	-4 000	-4 400
Övriga kostnadsersättningar	0	-185
Övriga personalkostnader	0	-10 500
Summa	-57 700	-65 785
Sociala kostnader	-9 460	-8 513
Summa personalkostnader	-67 160	-74 298

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-800 071	-800 071
Avskrivning Markanläggningar, <i>Belysning</i>	-24 614	-24 614
Avskrivningar tillkommande utgifter, <i>Ombyggnation lokal</i>	-191 642	-191 642
Avskrivningar tillkommande utgifter, <i>Balkong</i>	-386 131	-386 131
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 402 458	-1 402 458

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	0	4 232
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 232

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 770	12 711
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	504	399
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 274	13 109

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-653 569	-723 954
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-653 569	-723 954

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	61 637 912	61 637 912
Mark	794 000	794 000
Tillkommande utgifter, <i>balkong samt ombyggnation av lokaler</i>	24 802 094	24 802 094
Markanläggning, <i>belysning</i>	246 139	246 139
	87 480 145	87 480 145
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 480 145	87 480 145
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	-19 927 606	-19 127 535
Tillkommande utgifter <i>balkong samt ombyggnation av lokaler</i>	-5 170 417	-4 592 644
Markanläggning, <i>belysning</i>	-67 688	-43 074
	-25 165 711	-23 763 253
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-800 071	-800 071
Årets avskrivning tillk. utgifter, <i>balkong samt ombyggn. av lokaler</i>	-577 773	-577 773
Årets avskrivning markanläggningar, <i>belysning</i>	-24 614	-24 614
	-1 402 458	-1 402 458
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 568 169	-25 165 711
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-15 245 377	-15 245 377
	-15 245 377	-15 245 377
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 666 599	47 069 057
Varav		
Byggnader	25 664 858	26 464 929
Mark	794 000	794 000
Tillkommande utgifter, <i>balkong samt ombyggnation av lokaler</i>	19 053 904	19 631 677
Markanläggningar, <i>belysning</i>	153 837	178 451
Taxeringsvärden		
Bostäder	90 800 000	90 800 000
Lokaler	934 000	934 000
Totalt taxeringsvärde	91 734 000	91 734 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 679 000</i>	<i>68 679 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 055 000</i>	<i>23 055 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier och verktyg	49 723	49 723
	49 723	49 723
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 723	49 723
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier och verktyg	-49 723	-49 723
	-49 723	-49 723
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 723	-49 723
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
28 garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	14 000	14 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	14 000	14 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	823	4 264
Kundfordringar	67 094	90 786
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	67 917	95 050

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	17 373	23 925
Skattekonto	171	171
Summa övriga fordringar	17 544	24 096

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	81 500	79 904
Förutbetalt förvaltningsarvode	254 007	254 007
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 613	72 519
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	400 120	406 431

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	6 030 891	4 516 122
Transaktionskonto	777 071	950 792
Summa kassa och bank	6 807 963	5 466 914

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	45 531 863	46 818 511
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-786 648	-786 648
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 328 236	-
Långfristig skuld vid årets slut	32 416 979	46 031 863

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändrings dag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SPARBANKEN	1,02 %	2020-07-01	5 215 000	-5 161 000	54 000	0
SBAB	0,91 %	2025-05-09	0	5 161 000	54 000	5 107 000
SWEDBANK	1,46 %	2020-09-25	12 418 368	-11 730 868	687 500	0
STADSHYPOTEK	0,72 %	2025-09-30	0	11 730 868	62 500	11 668 368
SWEDBANK	1,79 %	2021-09-24	3 854 308	0	0	3 854 308
STADSHYPOTEK	1,62 %	2021-10-30	3 026 800	0	64 400	2 962 400
STADSHYPOTEK	1,58 %	2021-12-30	5 924 424	0	174 248	5 750 176
STADSHYPOTEK	1,46 %	2022-10-30	5 880 000	0	120 000	5 760 000
NORDEA	1,00 %	2023-06-21	3 477 111	0	0	3 477 111
NORDEA	1,00 %	2023-06-21	3 750 000	0	0	3 750 000
SBAB	1,02 %	2024-10-11	3 272 500	0	70 000	3 202 500
Summa			46 818 511	0	1 286 648	45 531 863

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 786 648 kr samt omförhandla tre lån på 12 328 236 kr tillsammans, varför den delen av skulden ska betraktas som en kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 3 146 592 kr till betalning mellan 2 till 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld, 41 598 623 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	361	361
Skuld sociala avgifter och skatter	24 943	19 619
Clearing	0	4 694
Summa övriga skulder	25 304	24 674

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	22 218	70 414
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 085	2 238
Upplupna elkostnader	35 840	39 866
Upplupna vattenavgifter	0	70 264
Upplupna värmekostnader	95 321	99 434
Upplupna kostnader för renhållning	0	29 585
Upplupna revisionsarvoden	14 500	16 500
Upplupna styrelsearvoden	0	3 981
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 000	225
Beräknat förvaltningsarvode	666	33 210
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	591 503	541 900
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	768 133	907 617

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	60 477 200 <i>ℓ</i>	60 477 200

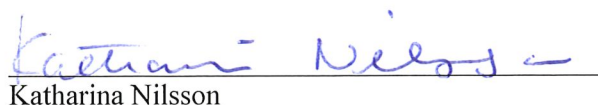
Styrelsens underskrifter

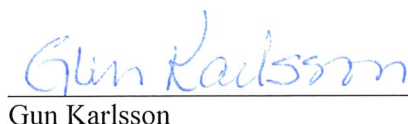
Lidköping 2021-03-30
Ort och datum


Leif-Ove Gustafsson


Jan-Inge Berggren


Sven Sahlsten


Katharina Nilsson


Gun Karlsson


Berit Whinst


Susanne Fallenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-26


Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Orvar Hjort
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 4

Org.nr 769000-1842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 4 för år 2020.

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 31 december 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. Revisorens 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 på fel.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar 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 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade 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 april 2021
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Orvar Hjort
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.

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 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 4 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

