

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Lidköpingshus 6
Org. nr: 769000-1750



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 6 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Diana 2 i Lidköpings kommun.

På fastigheten finns 2 byggnader med 40 lägenheter uppförda.

Byggnaderna är uppförda 1956.

Fastighetens adress är Stenportsgatan 18–22, Sevillegatan 11 och Vallgatan 16 i Lidköping.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	7
3 rum och kök	17
4 rum och kök	6
Summa	40

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	24
Antal lokaler	29
Antal garage	8

R

Total tomtarea	3 422 m ²
Total bostadsarea	2 483 m ²
Total lokalarea	1 744 m ²

Årets taxeringsvärde	32 342 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 342 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens väsentliga lokalavtal

Namn	Verksamhet	Yta m ²	Löptid t o m	
Socialdemokraterna	Politisk förening	341	2021-09-30	Uppsagt
Trafikskolan Focus	Trafikskola	236	2023-01-31	
Palle och Maria Trading HB	Butik	111	2022-04-01	
Djurens vänner	Djurhotell	143	2022-06-30	
Guldsmed G Bäckström	Butik	89	2022-09-30	
Urservice M Hubinette	Butik	62	2021-04-01	
Katham Naser	Butik	84	2022-10-31	

Intäkter från lokalhyror utgör ca 22,1 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 493 m², vilket motsvarar ca 12 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

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
Fjärrvärme	Lidköpings energi
Vatten, avlopp och sophämtning	Lidköpings kommun
Elhandel	Billinge energi
Kabel-TV	COM Hem AB

AK

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 153 tkr och planerat underhåll för 87 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller 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: uppdaterade senast våren 2021 och visar på ett underhållsbehov på 2 203 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 220 tkr (52 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 203 tkr (48 kr/m²). Budgeterad avsättning för nästa verksamhetsår, 2021/2022 är 220 tkr (52 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1998	
Fönsterbyte	2015	Investeringskostnad 3 455 164 kr
Byte värmeväxlare	2015	Investeringskostnad 609 734 kr
Målning trapphus	2016/2017	Investeringskostnad 168 000 kr
Frånluftsfläkt samt ventilationsaggregat	2018/2019	
Ny lägenhet	2018/2019	Byggt om en lokal till lägenhet

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Huskropp utvändigt	83 488 kr	Kompositfönster trafikskolan
Övrigt	3 450 kr	Mosaik

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning källare	2021/2022	
Laddstolpar	2021/2022	
Omläggning tak lågdel	2022/2023	

Styrelse

Efter senaste stämman, 2020-11-26, och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</i>
Marita Bengtsson	Ordförande	Stämman	2022
Britt-Marie Gustafsson	Sekreterare	Stämman	2021
Torbjörn Holm	Vice ordförande	Stämman	2022
Bodil Sahlberg	Ledamot	Stämman	2021
Susanne Fallenius	Ledamot	Riksbyggen	
 <i>Styrelsesuppleanter</i>			
Gerd Karlsson	Suppleant	Stämman	2021
Erik Hansdotter	Suppleant	Stämman	2021
Lennart Welin	Suppleant	Stämman	2021
Claes-Bore Niklasson	Suppleant	Riksbyggen	
 <i>Ordinarie revisorer</i>			
Revisorcentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2021
Ansvarig: Anders Karlsson			
Peter Larsson	Förtroendevald revisor	Stämman	2021
 <i>Valberedning</i>			
Agne Gustafsson	Sammanställande	Stämman	2021
Helen Florberger		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 avslutat sitt projekt att installera solceller. Solcellerna kom igång i september 2020 och slutsumman, innan eventuellt momsavdrag för investeringen, hamnade på 1 170 264 kr.

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen 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. *AK*

Medlemsinformation

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 juli 2019 då den höjdes med 2 %. Bränsleavgiften höjdes med 10 % för båda bostäder och lokaler med start 1 juli 2020.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Bränsleavgiften höjs för både bostäder och lokaler med 5 % från och med 2021-07-01.

Detta görs för att matcha framtida bränslekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 724 kr/m²/år.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 577 112 kr.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 460 580 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 533 260 bättre än föregående år p.g.a. att föreningen har höjt värmeavgiften samt att reparationskostnaderna har sänkts. Föreningen har även tecknat om sitt avtal med COM Hem till ett fördelaktigare pris.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget avviker positivt med 221 744 kr.

Avvikelsen beror främst på högre budgeterade reparations- samt driftskostnader.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

I resultatet ingår avskrivningar med 595 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 172 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 53 570 kWh fastighetsel och 678 MWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 5 858 kWh el och 10 MWh värme.

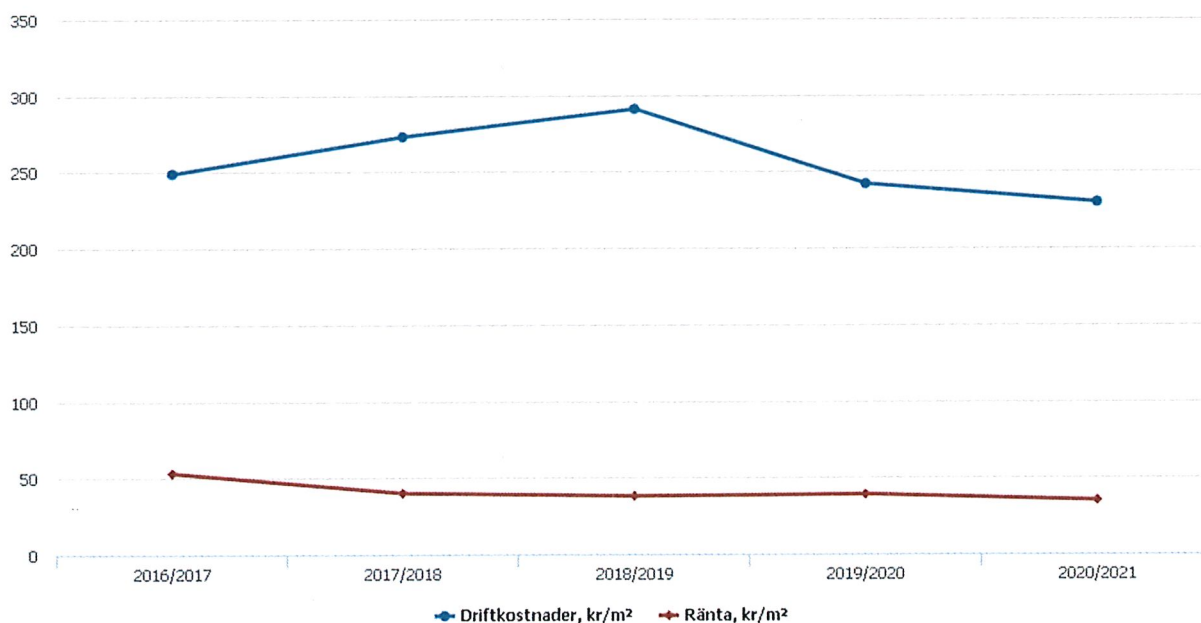
Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras. Dessa ska numera klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 283 % till 243 %.

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. *h*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	3 076	2 994	2 931	2 854	2 885
Årets resultat	577	380	416	353	436
Balansomslutning	17 023	16 871	17 001	16 400	16 592
Soliditet %	27	23	20	16	13
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	243	283	258	249	204
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	53	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	724	727	710	709	709
Bränsletillägg, kr/m ²	215	193	163	150	150
Driftkostnader, kr/m ² (ex Rep/UH)	230	242	291	273	249
Ränta, kr/m ²	35	39	38	40	53
Underhållsfond, kr/m ²	523	496	388	349	319
Lån, kr/m ²	2 811	2 930	3 049	3 168	3 287



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 insatser	Upplåtelse avgifter/ reservfond	Uppskrivnings fond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	129 255	596 010	0	2 094 926	725 704	380 320
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					380 320	-380 320
Reservering underhållsfond				203 470	-203 470	
Ianspråktagande av underhållsfond				-86 938	86 938	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Årets resultat						577 112
Vid årets slut	129 255	596 010	0	2 211 458	989 492	577 112

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 106 025
Årets resultat	577 112
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-203 470
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 938

Summa **1 566 605**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 566 605**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 076 288	2 994 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 621	16 055
Summa rörelseintäkter		3 108 909	3 010 452
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	-152 739	-306 044
Underhåll	Not 5	-86 938	0
Driftskostnader	Not 6	-970 960	-1 022 961
Övriga externa kostnader	Not 7	-549 547	-538 881
Personalkostnader	Not 8	-47 499	-48 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-594 969	-555 960
Summa rörelsekostnader		-2 402 651	-2 472 574
Rörelseresultat		706 258	537 878
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	9 740	2 079
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	7 436	7 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-146 322	-167 081
Summa finansiella poster		-129 146	-157 558
Resultat efter finansiella poster		577 112	380 320
Årets resultat		577 112	380 320
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-203 470	-453 000
Ianspråktagande av underhållsfond		86 938	0
Resultat efter fondförändring		460 580	-72 680

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	14 195 541	13 619 236
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	180 801
Summa materiella anläggningstillgångar		14 195 541	13 800 037
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	58 500	58 500
Andra långfristiga fordringar	Not 16	5 837	6 847
Summa finansiella anläggningstillgångar		64 337	65 347
Summa anläggningstillgångar		14 259 878	13 865 384
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16 196	49 380
Övriga fordringar	Not 17	9 091	17 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	178 640	183 003
Summa kortfristiga fordringar		203 927	250 197
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	2 558 801	2 755 721
Summa kassa och bank		2 558 801	2 755 721
Summa omsättningstillgångar		2 762 728	3 005 918
Summa tillgångar		17 022 606	16 871 302

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 255	129 255
Reservfond		596 010	596 010
Fond för yttre underhåll		2 211 458	2 094 926
Summa bundet eget kapital		2 936 723	2 820 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		989 492	725 704
Årets resultat		577 112	380 320
Summa fritt eget kapital		1 566 604	1 106 024
Summa eget kapital		4 503 328	3 926 216
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	7 252 000	11 883 436
Summa långfristiga skulder		7 252 000	11 883 436
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	4 631 436	502 440
Leverantörsskulder		218 953	227 302
Skatteskulder	Not 21	10 155	10 374
Övriga skulder	Not 22	56 019	31 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	350 715	290 016
Summa kortfristiga skulder		5 267 278	1 061 650
Summa eget kapital och skulder		17 022 606	16 871 302

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas from 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 459 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 8 524 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2021
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Komponent	100
Fönster, ursprungliga	Komponent	59
Fönster, byte 2015	Komponent	40
Dörrar	Komponent	50
Skåpsnickeri	Komponent	40
Fasad	Komponent	50
Fasad, renovering	Komponent	30
Yttertak	Komponent	50
Ventilation, kanaler	Komponent	50
Ventilation, fläkt och apparater	Komponent	25
El	Komponent	50
Stammar och badrum	Komponent	40
Värme, kulvert	Komponent	50
Lokalanpassningar	Komponent	25
Fjärrvärmeväxlare	Komponent	30
Utemiljö	Linjär	15
Ny lägenhet	Linjär	35
Solceller	Linjär	25

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas kostnader.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2021-06-30	2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 798 308	1 804 656
Hyrer, lokaler	698 053	687 284
Hyrer, garage	25 200	25 200
Hyrer, p-platser	39 752	39 752
Hyrer, övriga	19 326	19 146
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-35 423	-39 675
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 472	-2 750
Rabatter	0	-19 894
Bränsleavgifter, bostäder	534 544	480 678
Summa nettoomsättning	3 076 288	2 994 397

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Övriga ersättningar/ <i>pant och överlåtelseavgifter</i>	14 694	9 556
Fakturerade kostnader/ <i>inkasso</i>	4 830	4 222
Övriga sidointäkter	2 487	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-3
Återvunna fordringar	790	0
Erhållna statliga bidrag/ <i>bidrag för nedsatta lokalhyror pga. Covid-19</i>	7 533	0
Övriga rörelseintäkter/ <i>påminnelseavgifter</i>	2 285	2 280
Summa övriga rörelseintäkter	32 621	16 055

Not 4 Reparationer

	2021-06-30	2020-06-30
Gemensamma utrymmen	-4 189	-1 494
Installationer	0	-5 000
VA/sanitet	-17 423	-12 439
Värme	-2 748	-60 511
Ventilation	-16 017	-14 599
El	-62 084	-45 942
Låssystem	-457	-1 687
Övrigt	-4 222	-5 628
Huskropp, inkl. tak	0	-27 548
Fasader	0	-8 960
Fönster	-5 381	-1 719
Dörrar och portar	-2 018	-17 302
Markytor, ink planteringar	-21 781	-82 081
Övrigt	-11 313	-16 489
Vattenskador	-5 106	-4 645
Summa reparationer	-152 739	-306 044

Not 5 Underhåll

	2021-06-30	2020-06-30
Fasader	-3 134	0
Fönster	-75 900	0
Övrigt	-7 904	0
Summa driftkostnader	-86 938	0

Not 6 Driftskostnader

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-107 780	-122 216
Försäkringspremier	-59 548	-57 801
Kabel- och digital-TV	-74 699	-97 064
Återbäring från Riksbyggen	6 800	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 499	-2 710
Förbrukningsinventarier	-6 387	-17 924
Vatten	-98 957	-110 188
Fastighetsel	-76 065	-78 092
Uppvärmning	-508 220	-499 683
Sophantering och återvinning	-43 605	-37 282
Summa driftskostnader	-970 960	-1 022 961

Not 7 Övriga externa kostnader

	2021-06-30	2020-06-30
Förvaltningsarvode, <i>Riksbyggen</i>	-495 317	-491 298
IT-kostnader	-4 603	-4 479
Arvode, yrkesrevisorer	-15 996	-12 037
Övriga förvaltningskostnader	-3 604	-6 914
Kreditupplysningar	-4 794	-10 896
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 270	-6 548
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2
Medlems- och föreningsavgifter	-2 379	-2 379
Bankkostnader	-4 584	-4 329
Summa övriga externa kostnader	-549 547	-538 881

Not 8 Personalkostnader

	2021-06-30	2020-06-30
Styrelsearvoden	-34 500	-34 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-5 000
Övriga personalkostnader	-300	-3 500
Summa	-41 300	-43 000
Sociala kostnader	-6 199	-5 728
Summa personalkostnader	-47 499	-48 728

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-06-30	2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-302 060	-302 060
Avskrivning byggnadsinventarier, <i>solceller</i>	-39 009	0
Avskrivning Markanläggningar	-21 171	-21 171
Avskrivningar tillkommande utgifter, <i>nya lägenheten</i>	-231 718	-231 718
Avskrivning installationer, <i>reversfodran</i>	-1 010	-1 010
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-594 969	-555 960

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-06-30	2020-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	4 124	0
Återbäring från Länsförsäkringar	5 616	2 079
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 740	2 079

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-06-30	2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>	5 672	7 024
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 764	421
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 436	7 445

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-06-30	2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-146 241	-166 804
Övriga räntekostnader	-82	-277
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-146 322	-167 081

Not 13 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	13 976 660	13 976 660
Mark	227 250	227 250
Tillkommande utgifter	8 409 118	8 409 118
Markanläggning	317 567	317 567
Summa	22 930 595	22 930 595
<i>Årets anskaffningar</i>		
Byggnadsinventarer, solceller	1 170 264	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 100 859	22 930 595
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	-6 508 197	-6 206 137
Standardförbättringar	-4 716 714	-4 484 996
Markanläggningar	-86 448	-65 277
	-11 311 359	-10 756 410
<i>Årets avskrivningar</i>		
Årets avskrivning byggnader	-302 060	-302 060
Årets avskrivning Standardförbättringar	-231 718	-231 718
Årets avskrivning markanläggningar	-21 171	-21 171
Årets avskrivningar byggnadsinventarer, <i>Solceller</i>	-39 009	0
Summa	-593 959	-554 949
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 905 318	-11 311 359
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar, <i>avser mark</i>	2 000 000	2 000 000
Summa	2 000 000	2 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 195 541	13 619 236
Varav		
Byggnader	7 166 403	7 468 463
Mark	2 227 250	2 227 250
Standardförbättringar	3 460 685	3 692 404
Markanläggningar	209 948	231 119
Byggnadsinventarer, <i>solceller</i>	1 131 255	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 400 000	27 400 000
Lokaler	4 942 000	4 942 000
Totalt taxeringsvärde	32 342 000	32 342 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>22 015 000</i>	<i>22 015 000</i>

Not 14 Pågående ny och ombyggnation samt förskott

	2021-06-30	2020-06-30
<i>Vid årets början</i>		
Solceller	180 801	0
<i>Årets tillkommande</i>		
Solceller	989 463	180 801
<i>Omklassificering till byggnadsinventarier</i>		
Solceller	-1 170 264	0
<i>Vid årets slut</i>		
Solceller	0	180 801
Summa Pågående ny och ombyggnation samt förskott	0	180 801

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
117 st. kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	58 500	58 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	58 500	58 500

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
<i>Vid årets början</i>	6 847	7 857
Årets avskrivning	-1 010	-1 010
Restvärde Lidköpings värmeverk	5 837	6 847
Summa andra långfristiga fordringar	5 837	6 847

Not 17 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	9 091	17 814
Summa övriga fordringar	9 091	17 814

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 568	3 609
Förutbetalda försäkringspremier	29 333	28 758
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 820	123 832
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 539	24 424
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 379	2 379
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 640	183 003

Not 19 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel, SBAB	1 726 179	2 419 466
Transaktionskonto	832 622	336 256
Summa kassa och bank	2 558 801	2 755 721

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	11 883 436	12 385 876
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-502 440	-502 440
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 128 996	-
Långfristig skuld vid årets slut	7 252 000	11 883 436

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändrings dag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB	1,74%	2021-09-28	1 328 412	0	31 440	1 296 972
SEB	0,84%	2021-11-28	2 983 464	0	60 000	2 923 464
SEB	0,71%	2022-09-28	360 000	0	45 000	315 000
SEB	0,71%	2022-09-28	845 000	0	20 000	825 000
SEB	1,05%	2024-01-28	1 708 000	0	122 000	1 586 000
SEB	0,81%	2025-10-28	1 616 500	0	122 000	1 494 500
SEB	1,58%	2027-03-28	3 544 500	0	102 000	3 442 500
Summa			12 385 876	0	502 440	11 883 436

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 502 440 kr, samt omförhandla två lån på 4 128 996 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 2 009 760 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld, 9 371 236 kr, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 21 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	10 155	10 374
Summa skatteskulder	10 155	10 374

Not 22 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	7 333	7 333
Skuld för moms	33 647	9 147
Skuld sociala avgifter och skatter	15 038	15 038
Summa övriga skulder	56 019	31 518

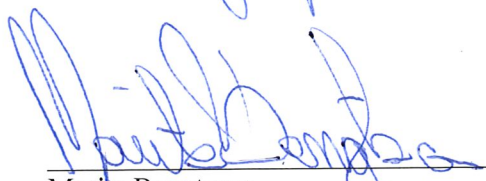
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

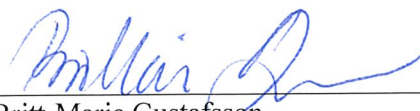
	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	2 497	2 941
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 034	0
Upplupna elkostnader	9 621	10 266
Upplupna värmekostnader	21 558	22 071
Upplupna revisionsarvoden	14 600	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 768	1 151
Beräknat förvaltningsarvode	0	357
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	298 638	240 230
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350 715	290 016

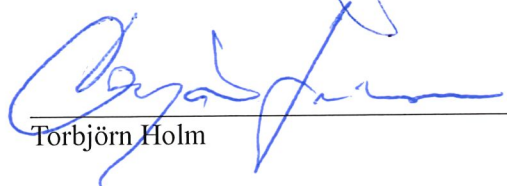
Ställda säkerheter	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	15 100 000 <i>KL</i>	15 100 000

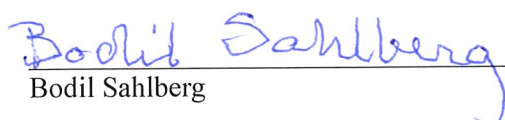
Styrelsens underskrifter

Lidköping 2021-11-04
Ort och datum


Marita Bengtsson

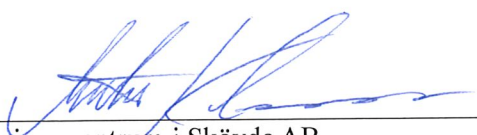

Britt-Marie Gustafsson

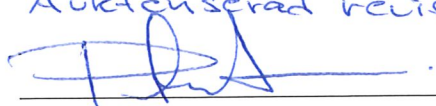

Torbjörn Holm


Bodil Sahlberg


Susanne Fallenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-09


Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Peter Larsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 6

Org.nr 769000-1750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 6 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 31 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

R R

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 6 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

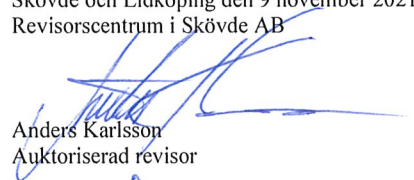
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

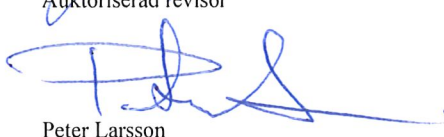
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 9 november 2021
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Peter Larsson
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 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.

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.

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.

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.

RBF Lidköpingshus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lidköpingshus 6 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

