

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Lidköpingshus 7
Org nr: 769000-1792



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 överlätas 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 BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Målaren 2 i Lidköpings kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 82 lägenheter samt 13 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastigheternas adress är Karlagatan 22, 24 och 26 i Lidköping.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	45
3 rum och kök	18
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	13
Antal p-platser	49

Total tomtarea	5 256 m ²
Total bostadsarea	5 044 m ²
Total lokalarea	998 m ²

Årets taxeringsvärde	54 874 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 874 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Konditoribageriet	Bageri/konditori	288	2021-06-30
Birgers frukt och konfektyr HB	Butik	162	2021-04-30
Al Hosam MixLivs	Butik	164	2025-06-30
Salong Vivåga	Frisör	125	2023-04-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12,11 % av föreningens nettoomsättning, (se not 2).

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 544 m².

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.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Vatten, avlopp och renhållning	Lidköpings kommun
Fjärrvärme	Lidköpings Energi
Försäkring	Länsförsäkringar
Elnät	Lidköpings elnät
El	Bixia AB
Kabel-TV	ComHem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 912 tkr och planerat underhåll för 983 tkr. Eventuella 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 uppdaterades senast i april 2019 och visar på ett underhållsbehov på 6 465 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 646 tkr (107 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 560 tkr (93 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2020/2021 är höjd till 650 tkr (108 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2001
Fönsterbyte	2012
Låsbyte	2013
Tvättstugeutrustning	2014 samt 2018
Målningsarbete	2014
Utemiljö	2015
Parkeringsplatser	2015 samt 2018
Målning entré samt källare	2017
Rengöring och målning av tak	2018
Målning av källargolv samt ny torktumlare	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Skärmtak	821 tkr	Utanför lokalerna vid Skaragatan
Underhåll lokalerna	58 tkr	Målning, inköp kylskåp, ombyggnad ventilation
Huskropp utvändigt	8 tkr	Tillverkning och montering av räcke
Installationer	15 tkr	Byte av antennkablar på fasad i samband med takrenovering

Planerat underhåll	År
Yttertak	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Edvinsson	Ordförande	2021
Lennart Lindstedt	Sekreterare	Avgått 2020-06-30
Richard Brolin	Vice ordförande	2021
Anna Carlsson	Ledamot	2020
Cecilia Forendal	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Eliasson	Suppleant	2020
Anders Salqvist	Suppleant	2020
Stewart Mair	Suppleant	2020
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nina Olsson	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Berggren	2020
Heléne Nicklasson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen slutfört nytt skärmtak med sedum och ny belysning utmed Skaragatan. Föreningen har också råkat ut för en brand i en lokal där omfattande arbete med renovering har gjorts under året.

Medlemsinformation

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till – 790 258 kr (föregående år 908 422 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 -367 495 kr (föregående år 495 877kr).

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 863 372 kr sämre än föregående år p.g.a. kostnader för branden i en av föreningens lokaler.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget avviker negativt med 813 263 kr. Den största avvikelserna beror främst kostnaderna för branden. Föreningen har även köpt in tjänsten för upprättandet av energideklaration.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 643 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -148 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 168% till 92%.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2 % och bränsleavgifterna med 10 % för både bostäder och lokaler. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat oförändrad årsavgift och bränsleavgift.

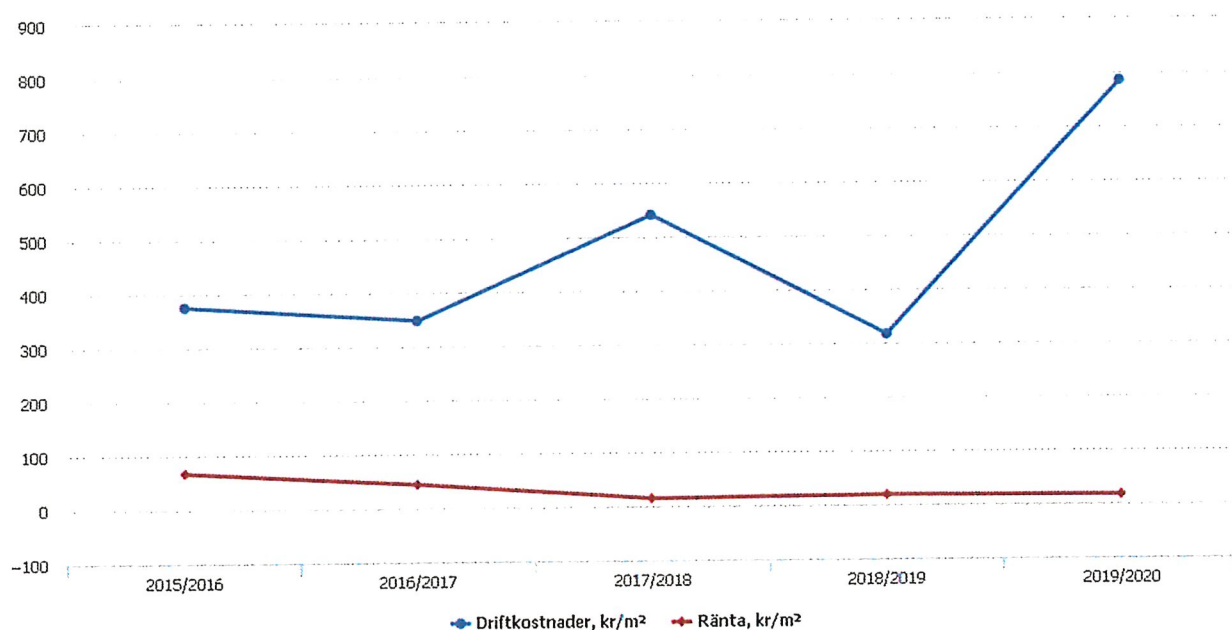
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 601 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 286	4 200	4 092	4 068	4 066
Årets resultat	-790	908	-111	951	715
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	93	96	72	85	55
Balansomslutning	17 125	18 411	17 841	18 736	18 954
Soliditet %	23	25	22	20	15
Likviditet %	92	167	122	213	244
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	601	589	589	589	589
Bränsletillägg, kr/m ²	118	129	117	116	118
Driftkostnader, kr/m ²	786	317	541	348	375
Ränta, kr/m ²	17	19	15	44	67
Underhållsfond, kr/m ²	327	347	229	260	24
Lån, kr/m ²	2 029	2 136	2 233	2 343	2 558



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	378 009	0	0	2 095 861	1 285 328	908 422
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				300 000	-300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					908 422	-908 422
Reservering underhållsfond				560 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-982 768	982 768	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Årets resultat						-790 258
Vid årets slut	378 009	0	0	1 973 093	2 316 518	-790 258

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 893 751
Årets resultat	-790 258
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-560 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	982 768
Summa	1 526 261

Extra avsättning till underhållsfonden 300 000

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 226 261

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 286 458	4 199 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 284 634	213 024
Summa rörelseintäkter		5 571 092	4 412 879
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 749 287	-1 913 915
Övriga externa kostnader	Not 5	-798 062	-792 298
Personalkostnader	Not 6	-72 956	-72 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-642 620	-624 169
Summa rörelsekostnader		-6 262 925	-3 402 502
Rörelseresultat		-691 833	1 010 377
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 768	11 808
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 545	3 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-103 737	-116 940
Summa finansiella poster		-98 424	-101 955
Resultat efter finansiella poster		-790 258	908 422
Årets resultat		-790 258	908 422

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 404 291	15 689 475
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	87 657	92 813
Summa materiella anläggningstillgångar		15 491 948	15 782 288
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	123 000	123 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	0	14 197
Summa finansiella anläggningstillgångar		123 000	137 197
Summa anläggningstillgångar		15 614 948	15 919 485
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	10 690
Övriga fordringar	Not 16	347 514	811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	276 423	267 402
Summa kortfristiga fordringar		623 937	278 903
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	872 180	2 212 523
Summa kassa och bank		872 180	2 212 523
Summa omsättningstillgångar		1 496 117	2 491 426
Summa tillgångar		17 111 064	18 410 911

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		378 009	378 009
Fond för yttre underhåll		1 973 093	2 095 861
Summa bundet eget kapital		2 351 102	2 473 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 316 519	1 285 328
Årets resultat		-790 258	908 422
Summa fritt eget kapital		1 526 261	2 193 751
Summa eget kapital		3 877 363	4 667 621
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 611 661	12 259 005
Summa långfristiga skulder		11 611 661	12 259 005
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	647 344	647 344
Leverantörsskulder	Not 20	374 365	270 052
Skatteskulder	Not 21	22 771	15 836
Övriga skulder	Not 22	18 781	32 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	558 779	518 352
Summa kortfristiga skulder		1 622 040	1 484 285
Summa eget kapital och skulder		17 111 064	18 410 911

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagit till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	0	Slutavskriven
Stam-och badrumsrenovering	Linjär	50	2046
Standardförbättringar, fönster	Linjär	35	2032
Standardförbättringar, värmeväxlare	Linjär	20	2028
Markanläggningar, utemiljö	Linjär	20	2038
Reversfodran Lidköpings värmeverk	Linjär	40	2020
Ecoguard	Linjär	20	2037
Taksäkerhet	Linjär	10	2028
Motorvärmare	Linjär	15	2034
Sedumtak	Linjär	10	2030
Utomhusbelysning Skaragatan	Linjär	15	2035

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 029 736	2 970 216
Hyror, lokaler	519 248	524 771
Hyror, p-platser	56 585	57 491
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 152	-782
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	985	-1 010
Rabatter	-31 246	0
Bränsleavgifter, bostäder	712 302	649 169
Summa nettoomsättning	4 286 458	4 199 855

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga ersättningar	19 139	17 411
Fakturerade kostnader	360	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Övriga rörelseintäkter	180 635	195 255
Försäkringsersättningar	1 084 503	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 284 634	213 024

Not 4 Driftkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Underhåll	-982 768	-167 455
Reparationer	-1 911 710	-113 521
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 918	-141 654
Försäkringspremier	-47 939	-48 371
Kabel- och digital-TV	-186 405	-186 752
Återbäring från Riksbyggen	0	8 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 139	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-73 763	-10 237
Förbrukningsinventarier	-4 030	-1 081
Vatten	-315 410	-190 168
Fastighetsel	-95 792	-92 085
Uppvärmning	-890 041	-887 729
Sophantering och återvinning	-90 373	-83 763
Summa driftkostnader	-4 749 287	-1 913 915

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-744 611	-732 079
IT-kostnader	-5 294	-6 353
Revisionsarvode	-15 624	-15 791
Övriga förvaltningskostnader	-7 076	-14 206
Kreditupplysningar	-675	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 760	-16 372
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-22	0
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-5 002	-4 592
Bankkostnader	-1 548	-2 005
Summa övriga externa kostnader	-798 062	-792 298

Not 6 Personalkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-36 500	-36 500
Sammanträdesarvoden	-21 500	-19 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-10 956	-12 120
Summa personalkostnader	-72 956	-72 120

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-298 974	-291 989
Avskrivning Markanläggningar	-112 288	-105 234
Avskrivningar tillkommande utgifter	-212 004	-207 596
Avskrivning Installationer	-19 353	-19 350
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-642 620	-624 169

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	1 768	0
Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	0	11 808
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 768	11 808

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 509	3 149
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	28
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 545	3 177

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-103 737	-116 930
Övriga räntekostnader	0	-10
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-103 737	-116 940

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	15 645 746	15 645 746
Mark	886 597	886 597
Standardförbättringar	6 669 265	6 669 265
Markanläggning	2 175 227	1 963 599
	25 376 835	25 165 207
Årets anskaffningar		
Byggnader	139 700	
Standardförbättringar	198 382	0
Markanläggning	0	211 628
	338 082	211 628
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 714 917	25 588 463

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 774 111	-7 482 122
Standardförbättringar	-1 595 552	-1 387 957
Markanläggningar	-317 696	-212 462
	- 9 687 359	-9 082 541
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-298 974	-291 989
Årets avskrivning standardförbättringar	-212 004	-207 595
Årets avskrivning markanläggningar	-112 288	-105 234
	-623 267	-604 818
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 310 626	-9 687 360
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 404 291	15 689 476
Varav		

Byggnader	7 712 361	7 871 635
Mark	886 597	886 597
Standardförbättringar	5 060 091	5 073 713
Markanläggningar	1 745 242	1 857 531

Taxeringsvärden

Bostäder	52 000 000	52 000 000
Lokaler	2 874 000	2 874 000

Totalt taxeringsvärde	54 874 000	54 874 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 858 000</i>	<i>38 858 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 016 000</i>	<i>16 016 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	45 424	45 424
Installationer, Ecoguard	103 125	103 125
	148 549	148 549
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	133 081	148 549
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-45 424	-45 424
Installationer	-10 312	-5 156
	-55 736	-50 580
Årets avskrivningar		
Installationer	-5 156	-5 156
	-5 156	-5 156
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 657	92 813
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	87 657	92 813

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
246 st. garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	123 000	123 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	123 000	123 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	14 197	28 391
Årets avskrivningar	- 14 197	- 14 194
Restvärde Lidköpings värmeverk		
Summa andra långfristiga fordringar	0	14 197

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	202
Kundfordringar	0	10 488
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	10 690

Not 16 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	12 406	811
Momsfordringar	335 108	0
Summa övriga fordringar	347 514	811

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 189	1 627
Förutbetalda försäkringspremier	24 461	23 478
Förutbetalt förvaltningsarvode	187 232	185 074
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 881	46 508
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 059	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 601	10 715
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	276 423	267 402

Not 18 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
SBAB	0	1 365 577
Transaktionskonto	872 180	846 946
Summa kassa och bank	872 180	2 212 523

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	12 259 005	12 906 349
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-647 344	-647 344
Långfristig skuld vid årets slut	11 611 661	12 259 005

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-05-04	5 965 113	0	247 344	5 717 769
STADSHYPOTEK	0,96%	2021-06-03	6 941 236	0	400 000	6 541 236
Summa			12 906 349	0	647 344	12 259 005

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 647 344 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering för de nästkommande 5 åren är 3 236 720 kr. Resterande skuld, 9 022 285 kr, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	374 365	270 052
Summa leverantörsskulder	374 365	270 052

Not 21 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	22 771	15 836
Summa skatteskulder	22 771	15 836

Not 22 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	0	1
Skuld för moms	-8 319	4 635
Skuld sociala avgifter och skatter	27 100	27 965
Clearing	0	101
Summa övriga skulder	18 781	32 702

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	14 204	10 876
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 803
Upplupna elkostnader	16 094	17 678
Upplupna vattenavgifter	74 678	69 426
Upplupna värmekostnader	40 296	40 483
Upplupna kostnader för renhållning	21 110	21 168
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 999	3 209
Beräknat förvaltningsarvode	9 152	22 203
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	355 246	313 505
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	558 779	518 352

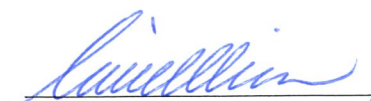
Not Ställda säkerheter

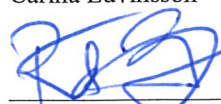
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	18 153 000	18 153 000

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2020-09-21

Ort och datum


Carina Edvinsson


Richard Brolin


Anna Carlsson


Cecilia Forendal

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-09- 24



Revisionspartner Skaraborg AB
Nina Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus 7, org.nr 769000-1792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus 7 för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av föreningen för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping den 24 september 2020

Nina Olsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

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 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Lidköpingshus 7 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

