

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Lidköpingshus 8
Org nr: 769000-1776



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8-9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 702 048 kr, före fondförändring. Årets resultat efter fondförändring uppgår till 275 126 kr.

Resultatet efter fondförändring kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Årets resultat efter fondförändring, är 367 tkr lägre än föregående år. Övriga intäkter är lägre främst då balkongtillägget sänkts med 79 tkr (50 kr per månad för lgh som har balkong).

På driftkostnadssidan har den utförda obligatoriska ventilationskontrollen kostat 183 tkr. Vattenkostnaden är 90 tkr högre än föregående år på grund av helårsutfall för den nya vattentaxan inom Lidköping. Däremot är kostnader för reparationer, fastighetsskötsel och el lägre. Den lägre elkostnaden beror på uppstarten av solcellsanläggningen, på ett lägre elpris samt även på en lägre elförbrukning generellt.

Bland övriga externa kostnader kan noteras konsultkostnader för projektet med ombyggnad av föreningslokalen till en övernattningslägenhet.

Årets resultat, efter fondförändring, är något lägre jämfört med budget.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 220% till 378%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 085 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 787 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fjärilen 1, 2 och 3 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 156 lägenheter samt 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastighetens adress är Prostgatan 13, Östbygatan 7 och 9 samt Vändgatan 1-2 i Lidköping.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
36	32	76	12	156

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	4	32	87

Total tomtarea 16 495 m²

Total bostadsarea 9 472 m²

Total lokalarea 646 m²

Årets taxeringsvärde 97 070 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 97 070 000 kr

Riksbyggens kontor i Lidköping 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
Teknisk o ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Floragatans Fskötsel t o m 2020-06, därefter Riksbyggen
Elnät	Lidköpings Elnät
Elhandel samt elleveranser	Billinge Energi
Vatten, avlopp och renhållning	Lidköpings kommun
Fjärrvärme	Lidköpings Energi (fd Lidköpings Värmeverk)
TV, internet	ComHem 

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 199 tkr och planerat underhåll för 417 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2020 och visar på ett underhållsbehov på 8 216 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 822 tkr (81 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 844 tkr (83 kr/m²). Samma avsättning är budgeterad för 2020/21.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningens underhållsfond uppgår till 2 915 tkr vid räkenskapsårets utgång.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1998	
Fönsterbyte	2006	
Inglasning av balkonger	2010	
Lekplats	2017/2018	
Målning yttertak (Östbygatan 7 o 9)	2018/2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen: målning lokal städ	4 317
Installationer: byte takfläktar	196 602
Markytor: Beläggningsarbeten	192 125
Underhållsarvode	24 034

Under året har en solcellsanläggning färdigställts på Östbygatan 9, den var klar i september 2019.

Då detta är en tillkommande funktion i byggnaden ligger den upptagen som en anläggningstillgång och skrivs av på 25 år.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad av föreningslokal till övernattningslägenhet (att hyras av de boende)	2020/2021	
Målning trapphus	2021/2022	
Fasader	2023/2024	<i>h</i>

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan-Eric Sjögren	Ordförande	2021
Christoffer Gustavsson	Sekreterare	2020
Mats Anderberg	Vice ordförande	2020
Stig-Olof Unger	Ledamot	2020
Peter Boström	Ledamot	2020
Linus Dahlström	Ledamot	2021
Elisabeth Skoog Börjesson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Falk	Suppleant	2020
Sara Yamnik	Suppleant	2020
Mikael Törnberg	Suppleant	2020
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde Anders Karlsson	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gösta Howding	2020
Bengt Jakobsson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens solcellsanläggning färdigställdes under sommaren 2019, och den blev helt klar under september. Föreningen får igenom detta lägre kostnader för inköp av el. Dessutom säljs överskottsel till Billinge Energi AB och ger en intäkt.

Beslut har fattats om att bygga om föreningslokalen till en övernattningslägenhet att bokas av de boende för besökande.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 197 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 2 %.

F r o m 2019-07-01 höjdes den debiterade värmavgiften med 2% för att ligga i fas med fjärrvärmekostnaden.

Samtidigt sänktes balkongtillägget från och med 2019-07-01 med 50 kr/månaden.

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

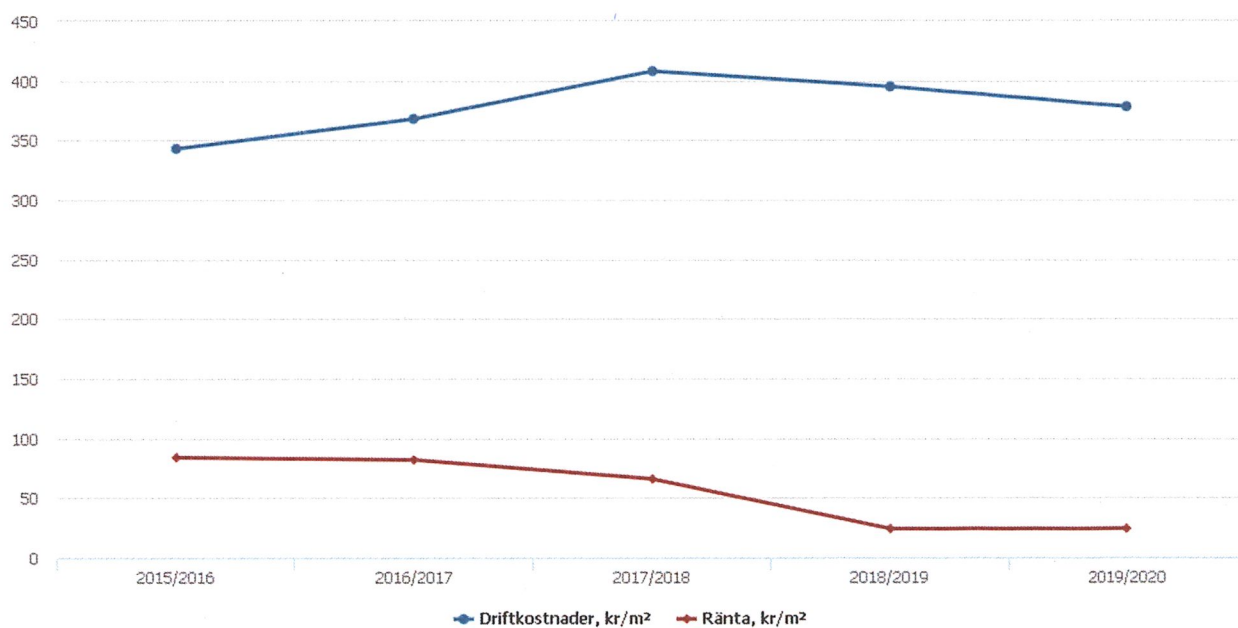
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 497 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 141	6 113	6 114	6 116	6 110
Årets resultat	702	647	467	1 062	973
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	83	76	76	88	76
Balansomslutning	31 646	32 623	31 830	31 345	32 915
Soliditet %	20	17	16	14	10
Likviditet %	378	220	253	339	418
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	497	497	497	497	497
Bränsletillägg, kr/m ²	134	131	131	131	131
Driftkostnader, kr/m ²	378	395	408	368	343
Ränta, kr/m ²	24	24	66	82	84
Underhållsfond, kr/m ²	288	246	245	255	14
Lån, kr/m ²	2 407	2 464	2 522	2 713	2 828



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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomsutningen. *IL*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	270 283	2 487 966	2 204 813	646 613
Disposition enl. årsstämmobeslut			646 613	-646 613
Reservering underhållsfond		844 000	-844 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-417 078	417 078	
Årets resultat				702 048
Vid årets slut	270 283	2 914 888	2 424 504	702 048

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 851 425
Årets resultat	702 048
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-844 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	417 078
Summa	3 126 551

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 126 551
--	------------------

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	6 140 855	6 112 979
Övriga rörelseintäkter	Not 3	835 432	905 302
Summa rörelseintäkter		6 976 287	7 018 281
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 819 997	-4 001 602
Övriga externa kostnader	Not 5	-959 276	-895 219
Personalkostnader	Not 6	-180 717	-194 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 084 927	-1 079 428
Summa rörelsekostnader		-6 044 918	-6 170 395
Rörelseresultat		931 369	847 886
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	22 464
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 159	14 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-246 480	-237 804
Summa finansiella poster		-229 321	-201 273
Resultat efter finansiella poster		702 048	646 613
Årets resultat		702 048	646 613

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 532 876	25 569 517
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	896 678	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	897 384
Summa materiella anläggningstillgångar		25 429 554	26 466 901
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	234 000	234 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	38 913	59 467
Summa finansiella anläggningstillgångar		272 913	293 467
Summa anläggningstillgångar		25 702 467	26 760 368
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		949	8 110
Övriga fordringar: Skattekonto		20 670	780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	172 719	342 424
Summa kortfristiga fordringar		194 338	351 314
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 749 606	5 511 741
Summa kassa och bank		5 749 606	5 511 741
Summa omsättningstillgångar		5 943 944	5 863 055
Summa tillgångar		31 646 411	32 623 422

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 283	270 283
Fond för yttre underhåll		2 914 888	2 487 966
Summa bundet eget kapital		3 185 171	2 758 249
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 424 503	2 204 813
Årets resultat		702 048	646 613
Summa fritt eget kapital		3 126 551	2 851 425
Summa eget kapital		6 311 722	5 609 674
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 763 798	24 349 722
Summa långfristiga skulder		23 763 798	24 349 722
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	585 924	585 924
Leverantörsskulder		130 216	309 811
Skatteskulder		19 421	11 309
Övriga skulder	Not 19	59 330	68 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	776 000	1 688 893
Summa kortfristiga skulder		1 570 891	2 664 027
Summa eget kapital och skulder		31 646 411	32 623 422

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	91
Standardförbättringar	Linjär	40
Markanläggning: Parkeringsplatser, sopkärl, lekplats	Linjär	20
Inventarier: Utemöbler	Linjär	5
Installation: Solcellsanläggning	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 709 100	4 709 100
Hyror, bostäder	-630	0
Hyror, lokaler	14 988	10 211
Hyror, garage	91 041	90 408
Hyror, p-platser	72 960	72 570
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 504	-2 402
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 841	-349
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 290	-7 165
Bränsleavgifter, bostäder	1 266 031	1 240 606
Summa nettoomsättning	6 140 855	6 112 979

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Balkonginglasning	754 560	833 160
Övriga ersättningar: Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	44 652	38 944
Fakturerade kostnader: Inkasso	1 440	720
Övriga sidointäkter: Huvudsakligen försäljning av överskottsel	16 904	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	2
Övriga rörelseintäkter: Kostnadsdebiteringar	17 878	1 273
Försäkringsersättningar	0	31 203
Summa övriga rörelseintäkter	835 432	905 302

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-417 078	-769 528
Reparationer	-198 945	-234 109
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-233 624	-225 512
Försäkringspremier	-83 836	-80 811
Kabel- och digital-TV	-374 790	-373 360
Återbäring från Riksbyggen	0	11 100
Obligatoriska besiktningar	-182 821	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-26 988	-28 064
Förbruknings-inventarier o material	-10 565	-1 715
Vatten	-418 557	-328 478
Fastighetsel	-96 658	-144 419
Uppvärmning	-1 194 385	-1 205 539
Sophantering och återvinning	-132 605	-130 268
Förvaltningsarvode drift: Floragatans Fastighetsskötsel	-449 147	-490 900
Summa driftkostnader	-3 819 997	-4 001 602

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-778 181	-765 000
IT-kostnader	-12 420	-10 408
Arvode, yrkesrevisorer	-18 200	-16 719
Övriga förvaltningskostnader	-10 277	-39 588
Inkassokostnader	-2 475	-2 325
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 777	-33 500
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-5
Medlems- och föreningsavgifter	-9 516	-8 736
Konsultarvoden	-86 281	-16 788
Bankkostnader	-2 150	-2 150
Summa övriga externa kostnader	-959 276	-895 219

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-75 500	-65 500
Sammanträdesarvoden	-27 000	-33 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-39 660	-36 760
Övriga kostnadsersättningar	-8 263	-17 335
Övriga personalkostnader	-600	-1 800
Sociala kostnader	-29 694	-39 250
Summa personalkostnader	-180 717	-194 145

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader inkl fönsterrenovering	-587 725	-945 155
Avskrivning Markanläggningar	-91 484	-91 485
Avskrivningar tillkommande utgifter: Balkonger (f g år tills m Byggnad)	-357 431	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-22 234
Avskrivning Installationer	-48 286	-20 554
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 084 927	-1 079 428

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggen Intresseförening	0	22 464
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	22 464

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 995	13 995
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	228	72
Återbäring Länsförsäkringar	2 936	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 159	14 067

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-246 480	-237 540
Övriga räntekostnader	0	-264
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-246 480	-237 804

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 094 749	23 094 749
Mark	111 543	111 543
Fönsterrenovering	6 000 000	6 000 000
Balkonger	14 297 250	14 297 250
Markanläggning	1 829 685	1 829 685
	45 333 227	45 333 227
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 333 227	45 333 227
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 525 033	-13 177 309
Fönsterrenovering	-3 295 500	-3 055 500
Balkonger	-2 655 195	-2 297 764
Markanläggningar	-287 983	-196 498
	-19 763 711	-18 727 071
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-347 725	-347 724
Årets avskrivning fönsterrenovering	-240 000	-240 000
Årets avskrivning balkonger	-357 431	-357 431
Årets avskrivning markanläggningar	-91 484	-91 485
	-1 036 640	-1 036 640
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 800 351	-19 763 711
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 532 876	25 569 516
Varav		
Byggnader	9 221 991	9 569 716
Mark	111 543	111 543
Fönsterrenovering	2 464 500	2 704 500
Balkonger	11 284 624	11 642 055
Markanläggningar	1 450 218	1 541 702
Taxeringsvärden		
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	1 070 000	1 070 000
Totalt taxeringsvärde	97 070 000	97 070 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 443 000</i>	<i>68 443 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 627 000</i>	<i>28 627 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier, utemöbler	111 178	111 178
	111 178	111 178
Årets anskaffningar		
Installationer: Solcellsanläggning	924 410	
	924 410	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 035 588	111 178
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, utemöbler	-111 178	-88 944
	-111 178	-88 944
Årets avskrivningar		
Inventarier, utemöbler	0	-22 236
Installationer: Solcellsanläggning	-27 732	
	-27 732	-22 236
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier, utemöbler	-111 178	-88 944
Installationer: Solcellsanläggning	-27 732	
	-138 910	-88 944
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-138 910	-88 944
Restvärde enligt plan vid årets slut	896 678	0
Varav		
Inventarier, utemöbler	0	0
Installationer	896 678	

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	897 384	0
Årets tillkommande	27 026	897 384
Omklassificering till Byggnad	-924 410	0
Vid årets slut	0	897 384

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	234 000	234 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	234 000	234 000

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Reversfordran Lidköpings Energi (Värmeverket)	38 913	59 467
Summa andra långfristiga fordringar	38 913	59 467

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna hyresintäkter	6 860	0
Upplupna ränteintäkter	7 016	6 954
Förutbetalda försäkringspremier	40 610	38 980
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	193 412
Förutbetald kabel-tv-avgift	93 832	93 563
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 106	9 516
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 719	342 424

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	5 220 373	4 006 440
Transaktionskonto	529 233	1 505 301
Summa kassa och bank	5 749 606	5 511 741

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	24 349 722	24 935 646
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-585 924	-585 924
Långfristig skuld vid årets slut	23 763 798	24 349 722

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,92%	2020-08-28	6 504 096		142 424	6 361 672
SEB	0,92%	2020-10-28	1 317 550		64 300	1 253 250
SEB	0,89%	2022-05-28	3 564 000		79 200	3 484 800
STADSHYPOTEK	1,07%	2022-06-30	13 550 000		300 000	13 250 000
Summa			24 935 646	0	585 924,00	24 349 722

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 585 924 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 2 929 620 kr. Resterande skuld, 22 006 026 kr, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020-21 (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 2020-21. 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. *pl*

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	3 105	3 105
Skuld sociala avgifter och skatter	55 913	60 941
Clearing	312	4 043
Summa övriga skulder	59 330	68 089

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

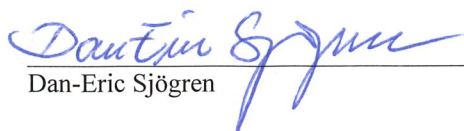
	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	4 615	3 036
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 118	28 599
Upplupna elkostnader	12 513	18 388
Upplupna vattenavgifter	103 729	103 737
Upplupna värmekostnader	53 430	50 171
Upplupna kostnader för renhållning	32 832	32 921
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	675	897 384
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 600	3 923
Beräknat förvaltningsarvode	465	47 911
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	533 023	486 323
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	776 000	1 688 893

Not Ställda säkerheter

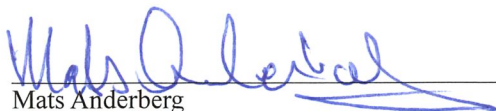
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	34 300 000	34 300 000

Styrelsens underskrifter

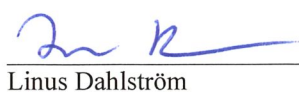
Lidköping 2020-09-30
Ort och datum

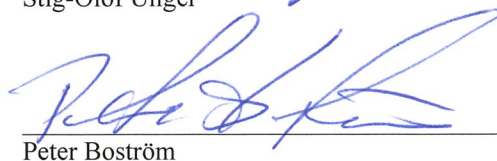

Dan-Eric Sjögren


Christoffer Gustavsson


Mats Anderberg


Stig-Olof Unger


Linus Dahlström


Peter Boström


Elisabeth Skoog Börjesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 10-12


Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 8

Org.nr 769000-1776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 8 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under



revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Riksborgen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 8 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 12 oktober 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
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.

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.

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.

RBF Lidköpingshus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lidköpingshus 8 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

