
Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RBF Lidköpingshus 8
Org nr: 769000-1776



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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 8 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-
07-01 till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 har sitt säte i Lidköpings kommun.

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

Årets resultat är 88 247 kr bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på mindre underhåll. Räntekostnaderna har också minskat, p.g.a. omsatta lån med lägre ränta och en extraamortering på ett lån på 400 000 kr. Dessutom så har föreningen amorterat av ett lån på 2 507 920. Årets resultat jämfört med budget är bättre p.g.a. hög budgeterad värmekostnad och underhållskostnad.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 024 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 085 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten 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.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
36	32	76	12	0	0	156
Antal hyresrätter: 0		Antal lokaler: 4		Antal garage: 32		Antal P-platser: 87

Total tomtarea:	16 495 m ²
Total bostadsarea:	9 472 m ²
Total lokalarea:	646 m ²

Årets taxeringsvärde	77 930 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	77 930 000 kr

K

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

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 väsentligare avtal

Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Floragatans Fastighetsskötsel
Elnät	Lidköpings Elnät
Elleveranser	Billinge Energi
Vatten, avlopp och renhållning	Lidköpings kommun
Fjärrvärme	Lidköpings Energi (fd Lidköpings Värmeverk)
Internet	TeliaSonera
Kabel-TV	ComHem

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 298 tkr och planerat underhåll för 401 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2017 och visar på ett underhållsbehov på 7644 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 764 tkr (76 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 83 kr/m². Budgeterad avsättning för 2017/2018 är 76 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1998	
Fönsterbyte	2006	
Inglasning av balkonger	2010	
Byte av värmeväxlare och pumpar	2011	
Injustering av radiatorer och stamventiler	2011	
Byte av o-ringar i radiatorer	2012	
Trädgårdsprojekt	2014/2015	
Garagenedfarter	2015/2016	
Målning	2015/2016	
Tvättstugor	2014-2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	380	Renovering av två tvättstugor

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Lekplats	2017/2018	
Renovering av en tvättstuga	2017/2018	
Fasader	2021/2022	

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan-Eric Sjögren	Ordförande		2017
Mats Anderberg	Vice ordförande		2018
Camilla Hassel	Sekreterare		2017
Kent Andersson	Ledamot		2018
Stig-Olof Unger	Ledamot		2018
Kajsa Ezeli	ledamot		2017
Cecilia Forendal	Ledamot	Riksbyggen	2017

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Falk		2017
Sara Yamnik		2017
Erik Haglund		2017
Claes-Bore Niklasson	Riksbyggen	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Revisorcentrum i Skövde AB Ansvarig: Anders Karlsson	Auktoriserade revisor	

Revisorssuppleanter	Kommentar
Revisorcentrum i Skövde AB	

Valberedning	Kommentar
Benjamin Rudström Gösta Howding	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat av ett lån på 2 507 920 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 194 personer

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 199 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 st. överlåtelser av bostadsrätter skett. (föregående år 23)

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

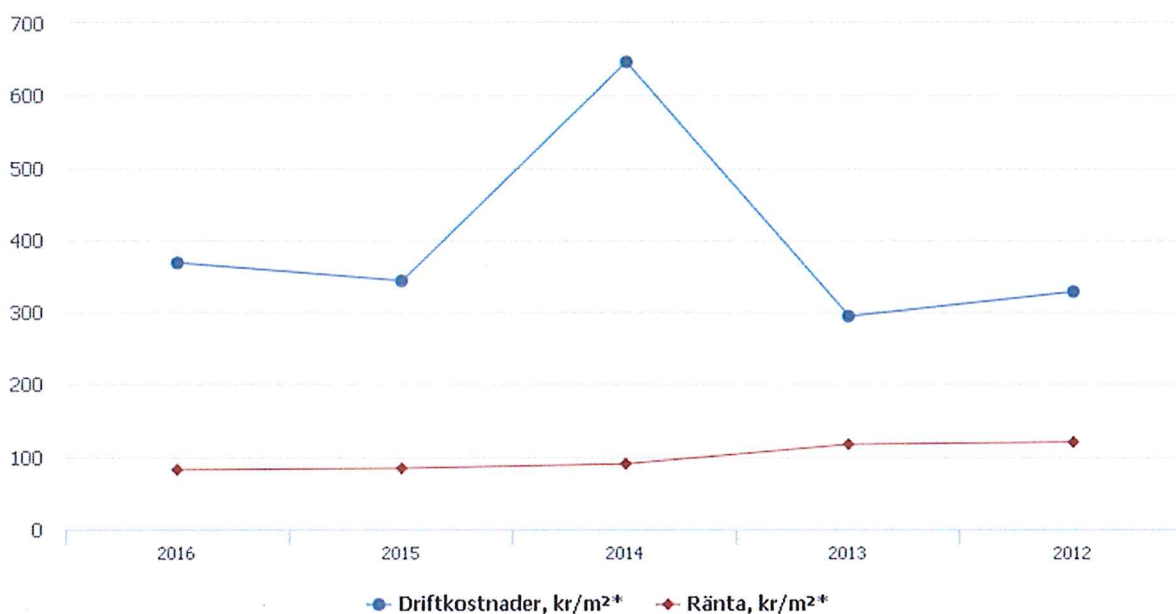
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 497 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 91 273 kWh fastighetsel och 1 778 kWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 764 kWh el och 63 kWh värme enligt *normalårskorrigerig*.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	6 116	6 110	6 011	5 912	5 879
Årets resultat	1 062	973	-2 012	93	689
Avsättning till underhållsfond kr/m²	88	76	80	64	64
Balansomslutning	31 345	32 915	32 378	35 834	34 989
Soliditet %*	14	10	8	12	13
Likviditet %	339	418	305	153	357
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	497	497	498	487	487
Bränsletillägg, kr/m²	131	131	119	119	119
Driftkostnader, kr/m²*	368	343	646	294	328
Ränta, kr/m²*	82	84	90	117	120
Underhållsfond, kr/m²	255	14	0	126	175
Lån, kr/m²	2 713	2 828	2 862	2 896	2 945

12

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	270 283	0	0	142 751	2 047 783	973 391
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				2 000 000	-2 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					973 391	-973 391
Reservering underhållsfond				839 000	-839 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-400 892	400 892	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 061 638
Vid årets slut	270 283	0	0	2 580 859	583 066	1 061 638

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 021 175
Årets resultat	1 061 638
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-839 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	400 892
Summa	1 644 705
Att balansera i ny räkning	1 644 705

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 116 151	6 110 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	834 032	834 572
Summa rörelseintäkter		6 950 183	6 945 026
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 500 939	-3 511 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 843	-453 207
Personalkostnader	Not 6	-154 360	-149 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 023 672	-1 040 192
Summa rörelsekostnader		-5 143 814	-5 154 702
RÖRELSERESULTAT		1 806 369	1 790 324
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	21 528	21 528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 210	6 937
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-778 469	-845 397
Summa finansiella poster		-744 731	-816 932
Resultat efter finansiella poster		1 061 638	973 391
Årets resultat		1 061 638	973 391

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 471 871	27 452 753
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	44 470	66 706
Summa materiella anläggningstillgångar		26 516 341	27 519 459
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	334 575	355 129
Summa finansiella anläggningstillgångar		334 575	355 129
Summa anläggningstillgångar		26 850 916	27 874 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 653	40
Övriga fordringar	Not 15	19 695	19 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	46 168	58 033
Summa kortfristiga fordringar		70 516	77 713
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 423 136	4 962 638
Summa kassa och bank		4 423 136	4 962 638
Summa omsättningstillgångar		4 493 652	5 040 351
SUMMA TILLGÅNGAR		31 344 569	32 914 939

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	270 283	270 283
Fond för yttre underhåll	2 580 859	142 751
Summa bundet eget kapital	2 851 142	413 034
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	583 067	2 047 783
Årets resultat	1 061 638	973 391
Summa fritt eget kapital	1 644 705	3 021 175
Summa eget kapital	4 495 847	3 434 209
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 521 570
Summa långfristiga skulder		28 274 524
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 19	112 072
Skatteskulder	Not 20	36 553
Övriga skulder	Not 21	61 414
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 22	285 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	831 189
Summa kortfristiga skulder		1 327 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 344 569	32 914 939

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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 anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	91	2047
Standardförbättringar	Linjär	40	2031/2050
Markanläggning	Linjär	20	2033
Inventarier	Linjär	5	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	4 709 096	4 704 254
Hyror, lokaler	7 090	7 090
Hyror, garage	90 350	90 345
Hyror, p-platser	72 420	72 420
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-612	-612
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-422	-476
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 710	-2 460
Bränsleavgifter, bostäder	1 239 938	1 239 893
Summa Nettoomsättning	6 116 151	6 110 454

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Balkonginglasning	833 160	833 160
Övriga ersättningar	360	0
Fakturerade kostnader/inkasso	540	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-28	-28
Övriga rörelseintäkter	0	360
Summa Övriga rörelseintäkter	834 032	834 572

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Underhåll	-400 892	-628 349
Reparationer	-297 571	-188 689
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-212 440	-205 108
Försäkringspremier	-74 467	-70 713
Kabel- och digital-TV	-74 612	-73 150
Återbäring från Riksbyggen	11 600	15 400
Övriga utgifter, köpta tjänster	-19 654	2 608
Förbrukningsmaterial/inventarier	-1 371	-4 017
Vatten	-247 655	-231 080
Fastighetsel	-122 313	-126 625
Uppvärmning	-1 174 433	-1 124 798
Sophantering och återvinning	-111 441	-105 623
Förvaltningsarvode drift	-775 690	-771 744
Summa Driftkostnader	-3 500 939	-3 511 887

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode administration	-408 752	-400 542
IT-kostnader	-10 530	-9 720
Arvode, yrkesrevisorer	-18 819	-14 993
Övriga försäljningskostnader	-16 457	-16 381
Kreditupplysningar	-9 635	-2 025
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10
Medlems- och föreningsavgifter	0	-8 736
Bankkostnader	-650	-800
Summa Övriga externa kostnader	-464 843	-453 207

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Lön till övrig personal	0	-5 980
Styrelsearvoden	-53 500	-53 500
Sammanträdesarvoden	-25 650	-23 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 200	-32 760
Övriga kostnadsersättningar	-15 715	-620
Övriga personalkostnader	0	-4 194
Summa Personalkostnader	-123 065	-120 104
Sociala kostnader	-31 295	-29 312
Summa personal kostnader	-154 360	-149 416

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning Byggnader	-945 155	-961 675
Avskrivning Markanläggningar	-35 727	-35 727
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 236	-22 236
Avskrivning Installationer	-20 554	-20 554
Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 023 672	-1 040 192

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	21 528	21 528
Summa utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	21 528	21 528

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017	2016
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 155	6 681
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	99
Övriga ränteintäkter	55	157
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 210	6 937

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetslån	-187 519	0
Övriga räntekostnader	-590 950	-845 397
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-778 469	-845 397

Not 11 Byggnader och mark

	2017	2016
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
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	714 518	714 518
	44 218 060	44 218 060
Summa anskaffningsvärden	44 218 060	44 218 060
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	-12 481 861	-12 134 137
Fönsterrenovering	-2 575 500	-2 335 500
Balkonger	-1 582 902	-1 208 951
Markanläggningar	-125 044	-89 317
Summa	-16 765 307	-15 767 905
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-347 724	-347 724
Årets avskrivning fönsterrenovering	-240 000	-240 000
Årets avskrivning balkonger	-357 431	-373 951
Årets avskrivning markanläggningar	-35 727	-35 727
Summa	- 980 882	- 997 402
Summa ack. avskrivningar enligt plan	-17 746 189	-16 765 307
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 471 871	27 452 753
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 265 164	10 612 888
Mark	111 543	111 543
Fönsterrenovering	3 184 500	3 424 500
Balkonger	12 356 917	12 714 348
Markanläggningar	553 747	589 474
Fönsterrenovering	3 184 500	3 424 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	77 200 000	77 200 000
Lokaler	730 000	730 000
Totalt taxeringsvärde	77 930 000	77 930 000
<i>Varav byggnader</i>	56 288 000	56 288 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier, utemöbler	111 178	111 178
	111 178	111 178
 Summa anskaffningsvärden	 111 178	 111 178
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier, utemöbler	-44 472	-22 236
	- 44 472	- 22 236
 Årets avskrivningar		
Inventarier, utemöbler	-22 236	-22 236
	-22 236	-22 236
 Summa ack. avskrivningar enligt plan	 -66 708	 -44 472
 Restvärde enligt plan vid årets slut	 44 470	 66 706
<i>Varav</i>		
Inventarier, utemöbler	44 470	66 706

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017	2016
Andra långfristiga fordringar	334 575	355 129
 Summa Andra långfristiga fordringar	 334 575	 355 129
<i>Varav 234 000 kr är 468 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.</i>		
<i>Resterande 100 575 kr är reversfordran från Lidköpings Värmeverk.</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017	2016
Avgifts- och hyresfordringar	4 653	40
 Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	 4 653	 40

Not 15 Övriga fordringar

	2017	2016
Skattekonto	19 695	19 640
 Summa Övriga fordringar	 19 695	 19 640

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Upplupna ränteintäkter	5 478	2 466
Förutbetalda försäkringspremier	37 091	33 479
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	18 489
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 600	3 600
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 169	58 033

Not 17 Kassa och bank

	2017	2016
Bankmedel	2 909 143	3 800 000
Transaktionskonto	1 513 993	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 162 638
Summa Kassa och bank	4 423 136	4 962 638

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Inteckningslån	25 807 494	28 614 968
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-285 924	-340 444
Långfristig skuld vid årets slut	25 521 570	28 274 524

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	4,06 %	2018-06-30	13 850 000	0	0	13 850 000
SEB	5,16 %	2017-10-28	1 510 450	0	64 300	1 446 150
SEB	0,63 %	2018-12-31	6 931 368	0	142 424	6 788 944
SEB	0,87 %	2018-03-21	3 801 600	0	79 200	3 722 400
SEB			2 521 550		2 521 550	0
Summa			28 614 968	0	2 807 474	25 807 494

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 285 924 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 1 429 620 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2017	2016
Leverantörsskulder	112 072	109 554
Summa Leverantörsskulder	112 072	109 554

Not 20 Skatteskulder

	2017	2016
Skatteskulder	36 553	22 893
Summa Skatteskulder	36 553	22 893

Not 21 Övriga skulder

	2017	2016
Medlemmarnas reparationsfonder	14 210	18 072
Skuld sociala avgifter och skatter	47 204	45 368
Summa Övriga skulder	61 414	63 440

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	285 924	340 444
Summa Övriga skulder till kreditinstitut	285 924	340 444

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	15 029	17 889
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 601	0
Upplupna elkostnader	18 818	21 189
Upplupna värmekostnader	59 339	50 028
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 315
Upplupna revisionsarvoden	16 188	12 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 060	6 273
Beräknat förvaltningsarvode	29 393	919
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	542 761	556 563
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	831 189	669 876

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	34 300 000	34 300 000
----------------------	------------	------------

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen haft en extra stämma angående att teckna ett utökat avtal med ComHem angående digital TV, bredband och telefoni samt byte av stadgar. Föreningen har även firat 60-års jubileum den 9 september 2017.

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2017-10-02
Ort och datum

Dan-Eric Sjögren
Dan-Eric Sjögren

Mats Anderberg
Mats Anderberg

Camilla Hassel
Camilla Hassel

Kent Andersson
Kent Andersson

Stig-Olof Unger
Stig-Olof Unger

Kajsa Ezelius
Kajsa Ezelius

Cecilia Forendal
Cecilia Forendal

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/10 2017

Anders Karlsson
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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 2017 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 för föreningen.

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. 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

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 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 för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 8 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 25 oktober 2017
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.

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 planliga 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 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

