

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Lidköpingshus 1
Org nr: 769000-1735



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. 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 har sitt säte i Lidköpings kommun.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av högre intäkter.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för fjärrvärme och övriga utgifter såsom radonmätning och fågelsäkring av balkonger. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatt lån. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 51%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 295 % till 310%.

I resultatet ingår avskrivningar med 329 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 516 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Getingen 1 i Lidköpings Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Majorsallén 27 och 29 i Lidköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal p-platser	25

Total tomtarea	4 988 m ²
Total bostadsarea	2 179 m ²
Total lokalarea	127 m ²
Årets taxeringsvärde	24 470 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 470 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & teknisk förvaltning samt fastighetsservice
Lidköpings Värmeverk AB	Fjärrvärme
Billinge Energi AB	El
Tele 2 AB	TV, fast telefon & bredband
Telia AB	Bredbandsanslutning

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 20 tkr och planerat underhåll för 272 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 2 702 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 270 tkr (117 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår har skett med 117 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1994	
Byte fjärrvärmeväxlare	2013-2014	Samt injustering radiatorsystem och vattencirkulation
Fönsterbyte	2019	
Byte lägenhetsdörrar	2019	
Huskropp utvändigt (puts)	2020	
Huskropp utvändigt (takvård)	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte vattenmätarkonsol och gjord OVK)	234 020
Huskropp utvändigt (målning fasad)	37 784

Planerat underhåll	År
Målning fasader	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Karlsson	Ordförande	2025
Ursula Sagasser	Vice ordförande	2024
Michael Rosqvist	Ledamot	2025
Thomas Andersson	Ledamot	2024
Britt Kjellqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Ekstrand	Suppleant	2024
Jannicke Andreassen	Suppleant	2024
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Sundberg	2024
Jimmy Jakobsson	2024

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2% och bränsleavgiften med 25%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% och bränsleavgiften med 5% från och med 1 januari 2024.

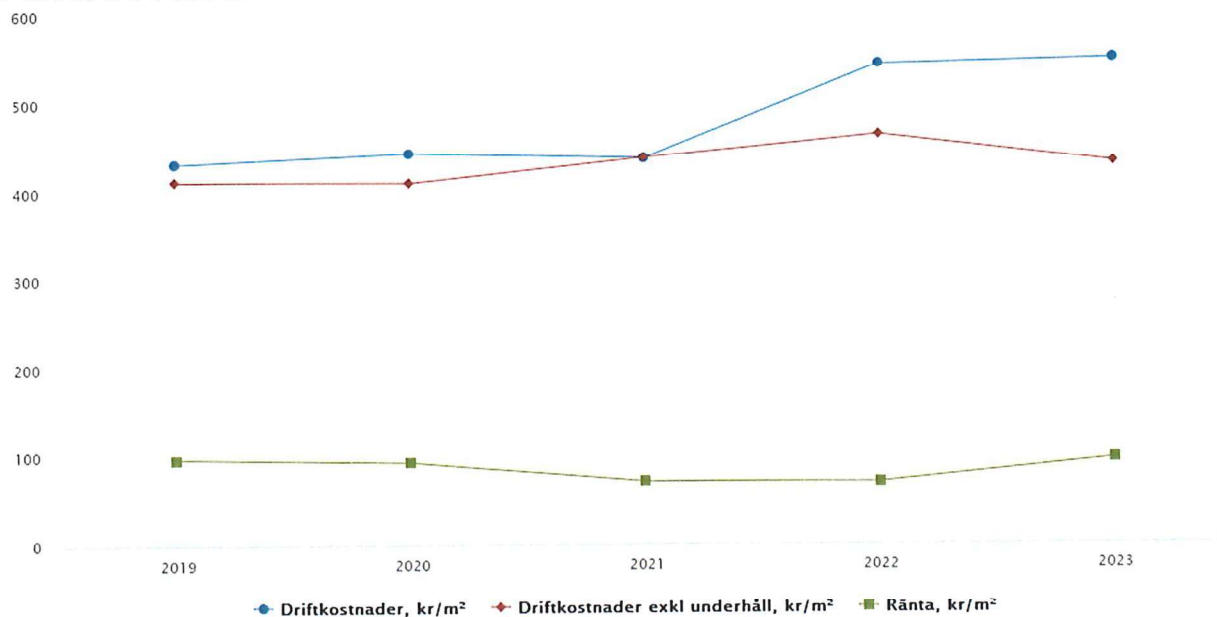
Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 879 kr/m²/år (exklusive bränsleavgift).

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 393	2 269	2 246	2 249	2 243
Årets resultat	187	111	319	242	289
Resultat exklusive avskrivningar	516	440	648	583	603
Avsättning till underhållsfond kr/m²	89	62	110	95	91
Balansomslutning	13 183	13 226	13 468	13 411	13 489
Soliditet %	17	16	15	12	11
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	310	295	271	239	200
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	51	40	83	52	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97,0	97,3	97,6	97,3	97,5
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1077	1020	1012	1012	1012
Driftkostnader, kr/m²	550	544	438	444	432
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	432	464	438	410	411
Energikostnad, kr/m²	283	285	288	250	261
Underhållsfond, kr/m²	514	543	560	450	388
Sparande, kr/m²	342	270	280	286	282
Ränta, kr/m²	96	70	71	93	97
Skuldsättning per m²	4 498	4 622	4 758	4 894	5 026
Skuldsättning kr/m² upplåten med bostadsrätt	4 761	4 891	5 035	5 180	5 319
Räntekänslighet %	4,4	4,8	5,0	5,1	5,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 300	1 251 419	697 102	111 059
Disposition enl. årsstämmobeslut			111 059	-111 059
Reservering underhållsfond		206 000	-206 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-271 804	271 804	
Årets resultat				187 046
Vid årets slut	39 300	1 185 615	873 965	187 046

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	808 161
Årets resultat	187 046
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-206 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	271 804
Summa	1 061 011

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 061 011
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 393 160	2 269 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 488	16 396
Summa rörelseintäkter		2 419 648	2 285 844
Rörelsekostnader			
Underhåll	Not 4	-271 804	-183 346
Reparationer	Not 5	-20 386	-156 238
Driftskostnader	Not 6	-976 046	-914 326
Övriga externa kostnader	Not 7	-420 271	-407 346
Personalkostnader	Not 8	-47 773	-46 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-328 967	-328 967
Summa rörelsekostnader		-2 065 247	-2 036 681
Rörelseresultat		354 401	249 163
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 435	9 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	49 986	13 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-220 777	-161 149
Summa finansiella poster		-167 355	-138 104
Resultat efter finansiella poster		187 046	111 059
Årets resultat		187 046	111 059
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond		-206 000	-144 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		271 804	183 346
Resultat efter fondförändring		252 850	150 405

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	10 506 936	10 835 903
Summa materiella anläggningstillgångar		10 506 936	10 835 903
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	74 500	74 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 500	74 500
Summa anläggningstillgångar		10 581 436	10 910 403
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30	60
Övriga fordringar	Not 15	5 102	4 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	158 220	145 149
Summa kortfristiga fordringar		163 352	150 184
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 438 637	2 165 422
Summa kassa och bank		2 438 637	2 165 422
Summa omsättningstillgångar		2 601 989	2 315 606
Summa tillgångar		13 183 424	13 226 008

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 300	39 300
Fond för yttre underhåll		1 185 615	1 251 419
Summa bundet eget kapital		1 224 915	1 290 719
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		873 965	697 102
Årets resultat		187 046	111 059
Summa fritt eget kapital		1 061 011	808 161
Summa eget kapital		2 285 926	2 098 880
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 819 665	5 298 983
Summa långfristiga skulder		5 819 665	5 298 983
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 553 727	5 358 409
Leverantörsskulder		229 689	241 745
Skatteskulder		4 919	4 631
Övriga skulder	Not 19	16 438	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	273 061	223 361
Summa kortfristiga skulder		5 077 834	5 828 146
Summa eget kapital och skulder		13 183 424	13 226 008

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	187 046	111 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	328 967	328 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	516 013	440 026
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 168	-9 021
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	54 370	-39 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	557 215	391 976
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-284 000	-314 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-284 000	-314 500
Årets kassaflöde	273 215	77 476
Likvidamedel vid årets början	2 165 422	2 087 946
Likvidamedel vid årets slut	2 438 637	2 165 422
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Komponent	100
<i>Tillkommande och utbytta komponenter</i>		
Stamreovering	Komponent	42
Skärmtak källartrappor	Komponent	5
Ny uteplats + pollare	Komponent	10
Fönster	Komponent	40
Lägenhetsdörrar	Komponent	30

(slutavskriven)

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 914 756	1 877 328
Hyror, lokaler	17 580	17 768
Hyror, p-platser	28 860	28 860
Bränsleavgifter, bostäder	431 964	345 492
Summa nettoomsättning	2 393 160	2 269 448

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar (Pantförskrivning- & överlåtelseavgifter)	8 361	8 657
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Erhållna statliga bidrag (Elstöd)	17 834	0
Övriga rörelseintäkter (Påminnelse & andrahandsavgifter)	300	7 743
Summa övriga rörelseintäkter	26 488	16 396

Not 4 Underhåll

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Gemensamma utrymmen	0	-54 361
Installationer	-234 020	-12 165
Huskropp	-37 784	-116 820
Summa underhåll	-271 804	-183 346

Not 5 Reparationer

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Gemensamma utrymmen	-1 198	-4 206
Installationer	-18 613	-44 740
Huskropp	-575	-59 350
Övriga	0	-47 942
Summa reparationer	-20 386	-156 238

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 900	-73 612
Försäkringspremier	-28 184	-24 743
Kabel- och digital-TV	-98 128	-98 065
Återbäring från Riksbyggen	3 800	4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-398	-1 785
Obligatoriska besiktningar	-10 050	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-73 492	-6 885
Förbrukningsinventarier	-1 237	-3 995
Vatten	-116 143	-144 943
Fastighetsel	-69 322	-105 855
Uppvärmning	-443 535	-405 557
Sophantering och återvinning	-51 297	-51 792
Förvaltningsarvode drift extra	-14 160	-1 694
Summa driftskostnader	-976 046	-914 326

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration & drift	-389 130	-374 678
IT-kostnader	-3 750	-3 750
Arvode, yrkesrevisorer	-15 076	-13 700
Övriga förvaltningskostnader	-4 469	-3 609
Kreditupplysningar	0	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 363	-6 514
Medlems- och föreningsavgifter	-2 928	-2 928
Bankkostnader	-2 555	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-420 271	-407 346

Not 8 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-21 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-12 500	-11 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-8 273	-7 959
Summa personalkostnader	-47 773	-46 459

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-321 467	-321 467
Avskrivning Markanläggningar	-7 500	-7 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-328 967	-328 967

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	1 945	1 968
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 490	7 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 435	9 120

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	191	2 389
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 620	11 497
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	48	39
Övriga ränteintäkter	127	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 986	13 925

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-220 777	-161 125
Övriga räntekostnader	0	-24
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-220 777	-161 149

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 519 658	14 519 658
Mark	1 687 395	1 687 395
Standardförbättringar	48 480	48 480
Markanläggning	75 000	75 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 330 533	16 330 533
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 592 401	-6 270 934
Standardförbättringar	-48 480	-48 480
Markanläggningar	-53 750	-46 250
	-6 694 631	-6 365 664
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-321 467	-321 467
Årets avskrivning markanläggningar	-7 500	-7 500
	-328 967	-328 967
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 023 598	-6 694 631
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	1 200 000	1 200 000
	1 200 000	1 200 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 506 935	10 835 902
Varav		
Byggnader	7 605 790	7 927 257
Mark	2 887 395	2 887 395
Standardförbättringar	0	0
Markanläggningar	13 750	21 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 400 000	24 400 000
Lokaler	70 000	70 000
Totalt taxeringsvärde	24 470 000	24 470 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 470 000</i>	<i>17 470 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 000 000</i>	<i>7 000 000</i>

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
149 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	74 500	74 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	74 500	74 500

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 102	4 975
Summa övriga fordringar	5 102	4 975

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 431	26 334
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 621	93 669
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 544	24 521
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	625	625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 220	145 149

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 131 399	1 881 778
Transaktionskonto	307 238	283 644
Summa kassa och bank	2 438 637	2 165 422

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 373 392	10 657 392
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-314 500	-314 500
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 239 227	-5 043 909
Långfristig skuld vid årets slut	5 819 665	5 298 983

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,75%	2023-10-30	3 402 000	-3 307 500	94 500	
STADSHYPOTEK	5,35%	2024-03-30	1 858 409	0	91 500	1 766 909
STADSHYPOTEK	1,04%	2024-09-30	2 694 318	0	50 000	2 644 318
STADSHYPOTEK	1,32%	2025-10-30	2 702 665	0	48 000	2 654 665
STADSHYPOTEK	4,47%	2028-10-30	0	3 307 500	0	3 307 500
Summa			10 657 392	0	284 000	10 373 392

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 314 500 kr samt omförhandla två lån på 4 239 227 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 258 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 800 892 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	16 438	0
Summa övriga skulder	16 438	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	50 668	7 934
Upplupna elkostnader	7 639	15 244
Upplupna revisionsarvoden	13 400	12 750
Beräknat förvaltningsarvode	18 445	4 358
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	182 909	182 875
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273 061	223 361

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 947 400	11 947 400



Styrelsens underskrifter

Lidköping 2024-03-06
Ort och datum

Håkan Karlsson

Håkan Karlsson

Ursula Sagasser

Ursula Sagasser

Michael Rosqvist

Michael Rosqvist

Thomas Andersson

Thomas Andersson

Britt Kjellqvist

Britt Kjellqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2024

Staffan Jansson

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 1
Org.nr 769000-1735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 1 för år 2023 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 räkenskaperna. 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 13 mars 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson

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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 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 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 1 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

