allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

# Årsredovisning

## 2016-07-01 – 2017-06-30

RBF Lidköpingshus 10
Org nr: 769000-1784



allabrf.se

# 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 obegränsadtid. 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 et 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.

allabrf.se

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 3
Resultaträkning ..... 9
Balansräkning ..... 10
Noter ..... 12
Bilagor (utgör ej föremål för revision)



# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för RBF Lidköpingshus 10 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är bättre än föregående år pga. höjda årsavgifter och höjda bränsleavgifter samt ett lägre underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade underhållskostnader. Däremot så har reparationskostnader ökat främst pga. rivning av Mickes kiosk och iordningställande av skyddsrum. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån med fördelaktigare räntor. Årets resultat jämfört med budget är bättre då ränte-, värme- samt underhållskostnaden var högt budgeterad.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 218 % till 181 %

I resultatet ingår avskrivningar med 539 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 391 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Myran 1, 2 och 3 i Lidköpings kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med 93 lägenheter samt fem lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastigheternas adress är Östbygatan 13 och 15 samt Prostgatan 10 i Lidköping.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | > 5rok | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | 42 | 30 | 9 | 0 | 0 | 93 |
| **Antal hyresrätter:** 0 | | **Antal lokaler:** 5 | | **Antal garage:** 34 | | **Antal P-platser:** 45 |

| | |
|---|---|
| Total tomtatarea: | 12 482 m² |
| Total bostadsarea: | 5 730 m² |
| Total lokalarea | 788 m² |

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 49 624 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 49 624 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

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 följande väsentligare avtal

| | |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetsutveckling | Riksbyggen |
| Fastighetsservice | Floragatans fastighetsskötsel |
| Elnät | Lidköpings Elnät |
| Elhandel | Billinge Energi |
| Vatten, avlopp och renhållning | Lidköpings kommun |
| Fjärrvärme | Lidköpings Energi, fd värmeverk |
| Kabel- TV | Com Hem |
| Telefon och Internet | TeliaSonera Sverige |

## Teknisk status

**Årets underhåll:** Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 609 tkr och planerat underhåll för 59 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2017 och visar på ett underhållsbehov på 4494 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 449,4 tkr (69 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 74 kr/m².
Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är 69 kr/m².

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

*Tidigare utfört underhåll*

| Beskrivning | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Stamrenovering | 1997 | |
| Renovering av torkrum | 2011/2012 | |
| Byte av termostater i garage | 2011/2012 | |
| Markarbete | 2011/2012 | |
| Fasadreparationer | 2013/2014 | |

*Årets utförda underhåll (i tkr)*

| Beskrivning | Belopp | Kommentar |
|---|---|---|
| Installationer | 38 | *Ventilation* |
| Huskropp utvändigt | 20 | *Dörrbyte* |

*Planerat underhåll*

| Beskrivning | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Målning av trapphus och källare | 2017/2018 | |
| Dörrar | 2020/2021 | |

**Styrelsen har under året haft följande sammansättning**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Kommentar | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---|---|---|
| Roy Olofsson | Ordförande | | 2018 |
| Paul Hughes | Sekreterare | | 2017 |
| Jonny Ahlén | Ledamot | | 2018 |
| Rune Magnusson | Ledamot | | 2017 |
| Cecilia Forendal | Ledamot | Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Kommentar | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Ronny Karlsson | | 2017 |
| Magnus Sjöö | | 2017 |
| Claes-Bore Niklasson | Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Kommentar |
|---|---|---|
| Revisorcentrum i Skövde AB | | |
| Anders Karlsson | Auktoriserad revisor | |
| Yngve Svensson | Föreningsvald revisor | |

| Valberedning | Uppdrag |
|---|---|
| Jan-Olof Broman | Sammankallande |
| Urban Broman | |

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

allabrf.se

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt ventilation, från självdragsventilation till mekanisk frånluftventilation. Föreningen har dessutom bytt värmeväxlare, balanserat värmesystemet och installerat Ecoguard (styrning av inomhustemperatur). Vidare har man haft en extra stämma angående byte av stadgar samt att teckna ett utökat gruppavtal med Telia gällande digital TV, bredband och telefoni.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften för bostäder senast 2016-07-01 då den höjdes med 5 %.
Bränsleavgifterna för bostäder och övrigt höjdes med 6 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

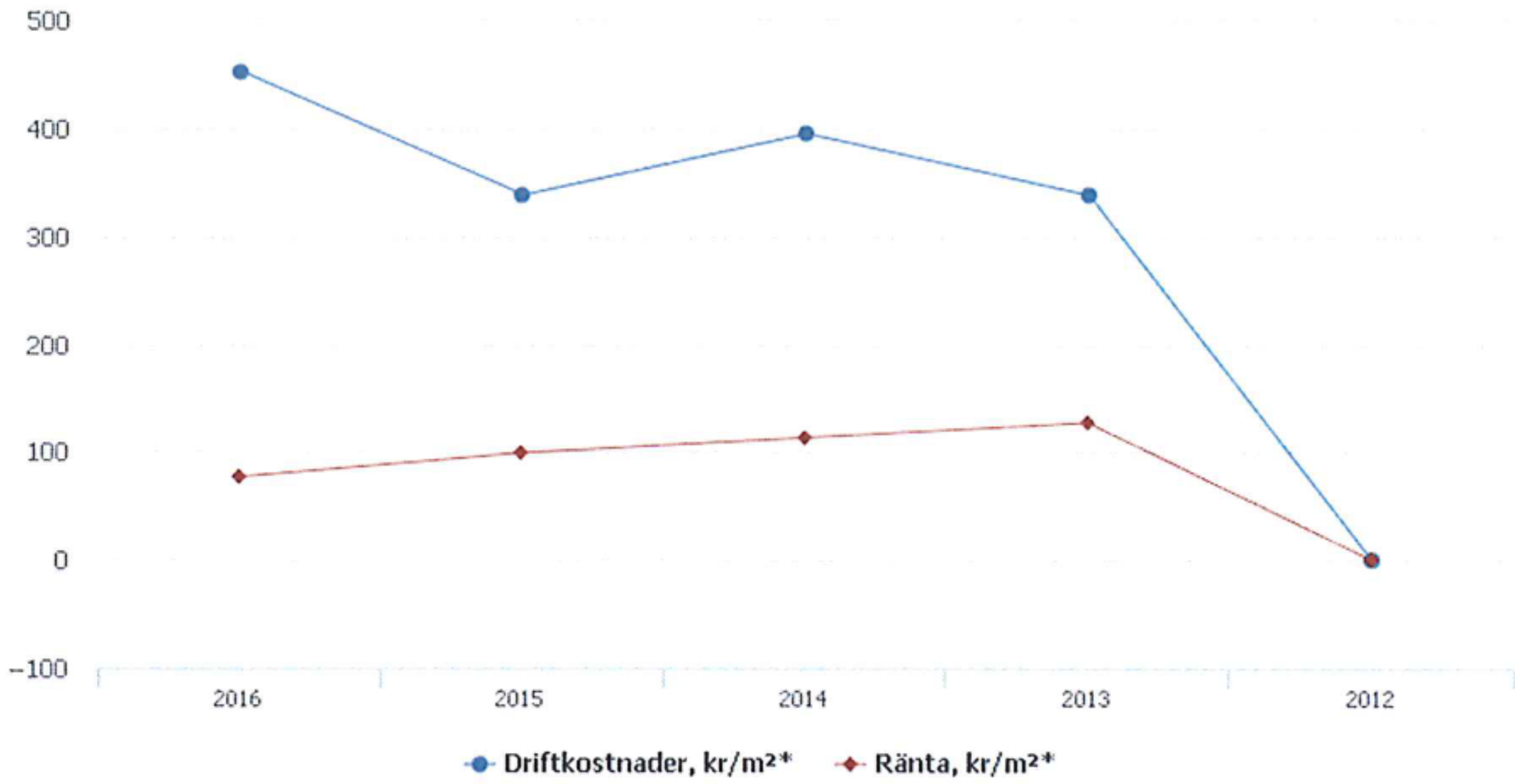
Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 641 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadrätter 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.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 36 423 kWh fastighetsel och 1 130 MWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 2 769 kWh el och 250 MWh värme.

# Flerårsöversikt




| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 4455 | 4 247 | 4 204 | 4 167 | 4 086 |
| Årets resultat | 853 | -247 | 399 | 92 | 227 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m² | 74 | 45 | 63 | 54 | 54 |
| Balansomslutning | 26 073 | 23 502 | 23 556 | 23 535 | 23 928 |
| Soliditet % | 13 | 11 | 12 | 10 | 9 |
| Likviditet % | 181 | 218 | 319 | 270 | 244 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 641 | 606 | 593 | 593 | 593 |
| Bränsletillägg, kr/m² | 112 | 101 | 99 | 94 | 79 |
| Driftkostnader, kr/m² | 362 | 452 | 338 | 395 | 338 |
| Ränta, kr/m² | 47 | 77 | 99 | 113 | 127 |
| Underhållsfond, kr/m² | 188 | 62 | 195 | 119 | 161 |
| Lån, kr/m² | 3269 | 3 045 | 3 107 | 3 169 | 3 231 |

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 238 511 | 2 392 | 0 | 406 655 | 2 083 349 | -246 624 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | 400 000 | -400 000 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -246 624 | 246 624 |
| Reservering underhållsfond | | | | 480 000 | -480 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -59 381 | 59 381 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | 0 | | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | 852 656 |
| **Vid årets slut** | **238 511** | **2 392** | **0** | **1 227 274** | **1 016 106** | **852 656** |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 1 436 725 |
| Årets resultat | 852 656 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -480 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 59 381 |
| Summa | 1 868 763 |
| Extra avsättning till underhållsfond | 500 000 |
| Att balansera i ny räkning | 1 368 763 |

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

allabrf.se

# Resultaträkning

| Belopp i SEK | | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 454 628 | 4 247 047 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 7 326 | 2 386 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **4 461 954** | **4 249 433** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 361 634 | -2 986 269 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -348 833 | -406 797 |
| Personalkostnader | Not 6 | -66 271 | -75 865 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -538 787 | -532 537 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-3 315 525** | **-4 001 468** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **1 146 429** | **247 965** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 1 012 | 1 012 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 12 841 | 5 542 |
| Räntekostnader och liknande poster | Not 10 | -307 626 | -501 143 |
| **Summa finansiella poster** | | **-293 773** | **-494 589** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **852 656** | **-246 624** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **852 656** | **-246 624** |

# Balansräkning

| Belopp i SEK | | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 22 138 392 | 19 818 475 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 243 750 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **22 382 142** | **19 818 475** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 | 11 000 | 11 000 |
| Andra långfristiga fordringar | Not 14 | 60 600 | 72 304 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **71 600** | **83 304** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **22 453 742** | **19 901 779** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 15 | 5 554 | 26 825 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 73 278 | 77 317 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 152 016 | 36 236 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **230 848** | **140 378** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 18 | 3 388 222 | 3 460 263 |
| **Summa kassa och bank** | | **3 388 222** | **3 460 263** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **3 619 070** | **3 600 641** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **26 072 812** | **23 502 421** |

# Balansräkning

| Belopp i SEK | | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 238 511 | 238 511 |
| Reservfond | | 2 392 | 2 392 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 227 274 | 406 655 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **1 468 177** | **647 558** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 1 016 106 | 2 083 349 |
| Årets resultat | | 852 656 | -246 624 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **1 868 763** | **1 836 725** |
| **Summa eget kapital** | | **3 336 939** | **2 484 283** |
| **Skulder** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 20 738 719 | 19 365 521 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **20 738 719** | **19 365 521** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörskulder | Not 20 | 315 157 | 557 659 |
| Övriga skulder | Not 21 | 27 491 | 38 045 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 22 | 566 798 | 481 101 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 1 087 708 | 575 812 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **1 997 154** | **1 652 617** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **26 072 812** | **23 502 421** |

# 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 | 50 | 2046 |
| Balkongrenovering | Linjär | 50 | 2056 |
| Fönsterrenovering | Linjär | 50 | 2058 |
| Reversfodran Lidköpings värmeverk | Linjär | 40 | 2022 |
| Ecoguard | Linjär | 20 | 2037 |

*Markvärdet är inte föremål för avskrivningar*

Belopp i kr om inget annat anges

**Not 2 Nettoomsättning**

| | **2017** | **2016** |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 3 671 718 | 3 471 403 |
| Årsavgifter, lokaler | 0 | 28 480 |
| Hyror, lokaler | 19 355 | 17 440 |
| Hyror, garage | 102 350 | 102 260 |
| Hyror, p-platser | 34 450 | 34 454 |
| Hyror, övriga | 130 | 0 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | -13 535 | -15 000 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | -794 | 0 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | -2 080 | -303 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 643 034 | 608 314 |
| Summa nettoomsättning | **4 454 628** | **4 247 047** |

allabrf.se

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Övriga ersättningar | 448 | 0 |
| Fakturerade kostnader | 4 320 | 2 340 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 28 | 46 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 530 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | **7 326** | **2 386** |

## Not 4 Driftkostnader

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Underhåll | -59 381 | -1 159 289 |
| Reparationer | -609 170 | -140 525 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -130 535 | -126 164 |
| Försäkringspremier | -51 546 | -48 942 |
| Kabel- och digital-TV | -44 482 | -43 610 |
| Återbäring från Riksbyggen | 59 000 | 9 300 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -14 533 | -3 242 |
| Förbrukningsmaterial/inventarier | -2 952 | -2 925 |
| Vatten | -144 534 | -145 637 |
| Fastighetsel | -66 932 | -63 000 |
| Uppvärmning | -691 564 | -642 692 |
| Sophantering och återvinning | -62 490 | -59 102 |
| Förvaltningsarvode drift | -542 515 | -560 441 |
| Summa driftkostnader | **-2 361 634** | **-2 986 269** |

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | -309 678 | -301 050 |
| IT-kostnader | -7 130 | -4 629 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -14 219 | -14 263 |
| Övriga förvaltningskostnader | -10 565 | -10 321 |
| Kreditupplysningar | -3 150 | -15 215 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -2 016 | 0 |
| Telefon och porto | -2 073 | -1 539 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -1 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 0 | -5 208 |
| Bankkostnader | -1 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | **-348 833** | **-406 797** |

allabrf.se

## Not 6 Personalkostnader

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | -39 000 | -39 000 |
| Sammanträdesarvoden | -16 400 | -22 400 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -2 494 |
| Summa personalkostnader | -55 400 | -63 894 |
| Sociala kostnader | -10 871 | -11 971 |
| Summa personalkostnader | **-66 271** | **-75 865** |

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | -520 833 | -520 833 |
| Avskrivning Installationer | -17 954 | -11 704 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | **-538 787** | **-532 537** |

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningskostnader

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening | 1 012 | 1 012 |
| Summa utdelning i Riksbyggens intresseförening | **1 012** | **1 012** |

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 11 049 | 4 505 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 1 460 | 490 |
| Övriga ränteintäkter | 332 | 547 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | **12 841** | **5 542** |

## Not 10 Räntekostnader och liknande poster

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | -59 876 | 0 |
| Övriga räntekostnader | -247 750 | -501 143 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | **-307 626** | **-501 143** |

allabrf.se

## Not 11 Byggnader och mark

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Anskaffningsvärden** | | |
| *Vid årets början* | | |
| Byggnader | 27 791 511 | 27 791 511 |
| Mark | 805 000 | 805 000 |
| Summa | **28 596 511** | **28 596 511** |
| | | |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Standardförbättringar, ventilation | 2 840 750 | 0 |
| Summa | **2 840 750** | **0** |
| | | |
| **Summa anskaffningsvärden** | **31 437 261** | **28 596 511** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| *Vid årets början* | | |
| Byggnader | -8 778 036 | -8 257 203 |
| Summa | **-8 778 036** | **-8 257 203** |
| | | |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | -520 833 | -520 833 |
| Summa | **-520 833** | **-520 833** |
| | | |
| **Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-9 298 869** | **- 8 778 036** |
| | | |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **22 138 392** | **19 818 475** |
| *Varav* | | |
| Byggnader | 18 492 642 | 19 013 475 |
| Mark | 805 000 | 805 000 |
| Standardförbättringar | 2 840 750 | |
| | | |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 48 800 000 | 48 800 000 |
| Lokaler | 824 000 | 824 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 49 624 000 | 49 624 000 |
| *Varav byggnader* | *36 358 000* | *36 358 000* |

allabrf.se

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Anskaffningsvärden** | | |
| *Vid årets början* | | |
| Maskiner och inventarier | 15 390 | 15 390 |
| Summa | **15 390** | **15 390** |
| | | |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Installationer, Ecoguard | 250 000 | |
| Summa | **250 000** | **0** |
| | | |
| Summa anskaffningsvärden | **265 390** | **15 390** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| *Vid årets början* | | |
| Maskiner och inventarier | -15 390 | -15 390 |
| Summa | **-15 390** | **-15 390** |
| | | |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Installationer | -6 250 | |
| Summa | - 6 250 | 0 |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | |
| Maskiner och inventarier | -15 390 | -15 390 |
| Installationer | -6 250 | |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | **-21 640** | **-15 390** |
| | | |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **243 750** | **0** |
| *Varav* | | |
| Installationer | **243 750** | **0** |

## Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| 22 st. garantikapitalbevis á 500 kr, intresseföreningen | 11 000 | 11 000 |
| | | |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | **11 000** | **11 000** |

## Not 14 Andra långfristiga fordringar

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| *Vid årets början* | 72 304 | 84 008 |
| Årets avskrivning | -11 704 | -11 704 |
| Restvärde Lidköpings värmeverk | 60 600 | 72 304 |
| | | |
| Summa andra långfristiga fordringar | **60 600** | **72 304** |

allabrf.se

## Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Avgifts- och hyresfordringar | 5 554 | 81 397 |
| Osäkra hyres- och kundfordringar | 0 | -54 572 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | **5 554** | **26 825** |

## Not 16 Övriga fordringar

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Skattefordringar | 65 034 | 69 405 |
| Skattekonto | 8 244 | 7 912 |
| Summa övriga fordringar | **73 278** | **77 317** |

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Upplupna ränteintäkter | 4 102 | 1 348 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 25 871 | 23 352 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 0 | 11 023 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 122 043 | 513 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | **152 016** | **36 236** |

## Not 18 Kassa och bank

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Handkassa | 300 | 300 |
| Bankmedel | 2 008 295 | 2 500 000 |
| Transaktionskonto | 1 379 627 | 0 |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 0 | 959 963 |
| Summa kassa och bank | **3 388 222** | **3 460 263** |

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 21 305 517 | 19 846 622 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -566 798 | -481 101 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 20 738 719 | 19 365 521 |

| Långivare | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utgående skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SBAB | 1,34% | 2018-11-20 | 1 509 204 | 0 | 32 645 | 1 476 559 |
| SBAB | 1,28% | 2019-04-16 | 4 876 250 | 0 | 240 000 | 4 636 250 |
| SBAB | 2,05% | 2020-05-20 | 2 903 168 | 0 | 11 460 | 2 891 708 |
| SBAB | 1,15% | 2018-04-16 | 3 000 000 | 0 | 60 000 | 2 940 000 |
| SBAB | 1,47% | 2021-06-11 | 2 428 000 | 0 | 47 000 | 2 381 000 |
| SBAB | 1,31% | 2020-06-11 | 2 565 000 | 0 | 60 000 | 2 505 000 |
| SBAB | 0,92% | 2021-05-20 | 2 565 000 | 0 | 60 000 | 2 505 000 |
| SBAB | 0,86% | 2019-06-11 | 0 | 2 000 000 | 30 000 | 1 970 000 |
| | | | **19 846 622** | **2 000 000** | **541 105** | **21 305 517** |

*Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 566 798 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 833 990 kr.*

## Not 20 Leverantörskulder

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Leverantörskulder | 315 157 | 557 659 |
| Summa leverantörskulder | **315 157** | **557 659** |

## Not 21 Övriga skulder

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 0 | 7 654 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 27 491 | 30 391 |
| Summa övriga skulder | **27 491** | **38 045** |

## Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 566 798 | 481 101 |
| Summa övriga skulder till kreditinstitut | **566 798** | **481 101** |

allabrf.se

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 36 344 | 56 325 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 193 359 | 97 125 |
| Upplupna elkostnader | 10 971 | 9 689 |
| Upplupna värmekostnader | 30 324 | 28 736 |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 000 | 14 500 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 410 848 | 225 |
| Beräknat förvaltningsarvode | 43 433 | 200 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 347 429 | 369 012 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | **1 087 708** | **575 812** |

| | | |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| Företagsinteckning | 22 805 000 | 22 805 000 |

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen påbörjat arbetet med att anlägga en ny parkering samt ny utemiljö på den plats där Mickes kiosk en gång fanns.
Dessutom har föreningen omsatt ett lån till en fördelaktig ränta.

**Styrelsens underskrifter**

Lidköping 12/10-17

Ort och datum

Roy Olofsson

Paul Hughes

Jonny Ahlén

Rune Magnusson

Claes-Bore Niklasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/10 2017

Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 10**

**Org.nr 769000-1784**

## Rapport om årsredovisningen

*Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

*Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

*Den förtroendevalde revisorns ansvar*
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

*Uttalanden*
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Lidköping den 19 oktober 2017
Revisorscentrum i Skövde

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Yngve Svensson
Förtroendevald revisor

# Ordlista

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

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

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

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

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

**Fond för 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

**Soliditet**
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

**Ställda säkerheter**
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

**Avskrivning av byggnader**
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

**Årsavgift**
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

**Årsredovisning**
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

**Skatter och avgifter**
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

**Underhållsplan**
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

**Eventualförpliktelser**
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RBF Lidköpingshus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 10 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**