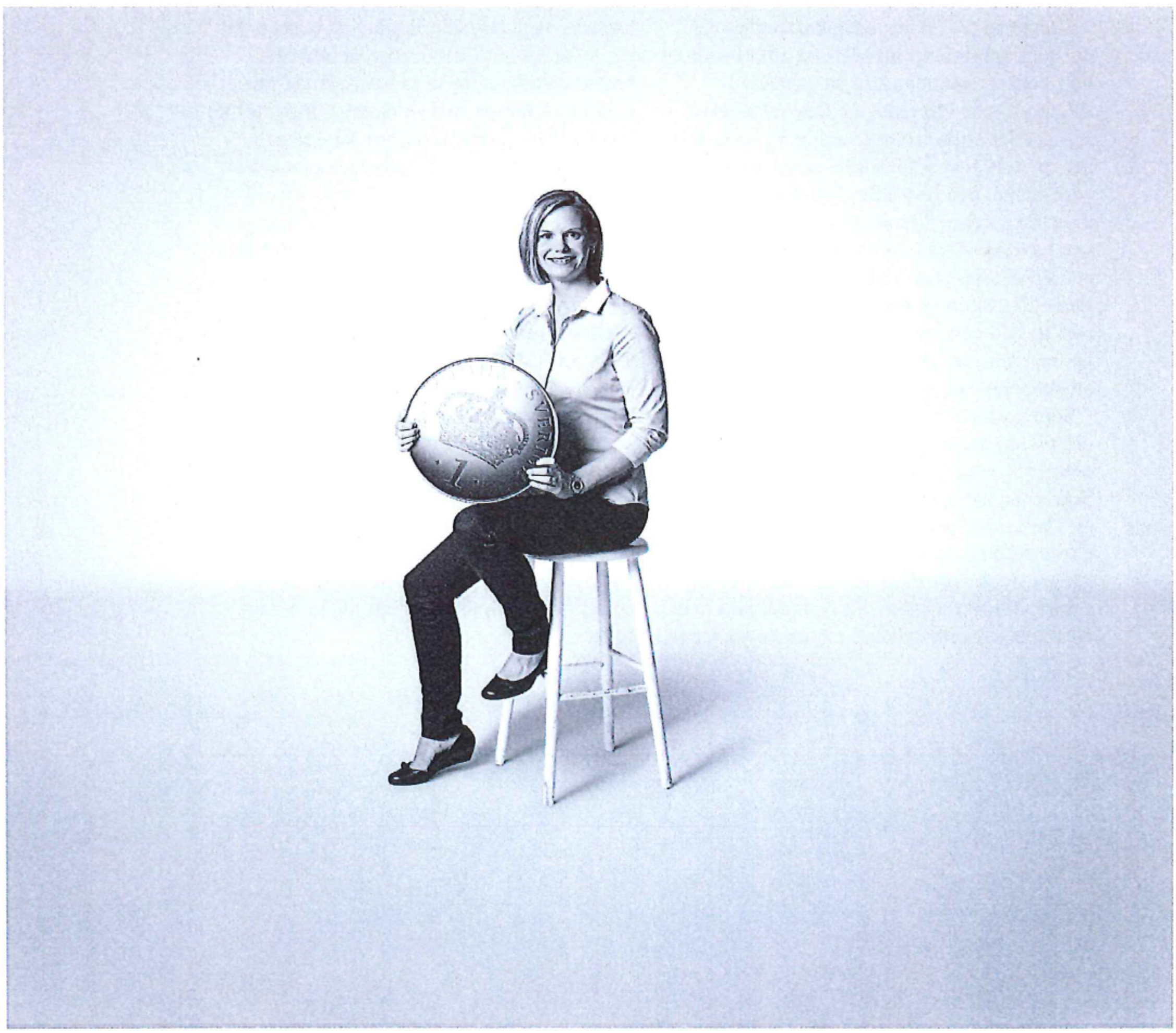
allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF LIDKÖPINGSHUS 17
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 716410-3710

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



allabrf.se

Att bo i bostadsrätt

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 på 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 380 996	2 380 996
Underhållsfond		1 102 652	978 776
		3 483 648	3 359 772
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		642 928	793 381
Årets resultat		459 368	179 488
Avsättning till underhållsfond		- 600 000	- 555 000
Ianspråktagande av underhållsfond		476 124	225 058
		978 420	642 928
Summa eget kapital		**4 462 067**	**4 002 699**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	33 520 509	34 231 556
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	21	661 460	591 873
Leverantörsskulder		206 078	80 456
Medlemmarnas reparationsfonder		–	390
Övriga kortfristiga skulder	22	85 242	85 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	555 439	499 814
		1 508 219	1 257 772
Summa skulder		**35 028 728**	**35 489 328**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 490 795**	**39 492 028**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 23 456 131 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpand underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagand för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka information en och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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 upptagit 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.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	45	2033
Byggnader takrenovering	Linjär	50	2054
Inventarier	Linjär	5	2013

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-06-30	2013-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 002 836	3 002 836
Hyror, bostäder	460 306	460 851
Hyror, lokaler	277 933	277 704
Hyror, garage	131 964	126 764
Hyror, p-platser	27 740	26 019
	3 900 779	3 894 174
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 6 442	–
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 850	- 2 750
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 409	- 1 267
	- 10 701	- 4 017
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	521 779	316 778
	521 779	316 778
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	- 76
Övriga rörelseintäkter	–	3 706
Försäkringsersättningar	–	44 198
	7	47 828
Not 5 Reparationer		
Bostäder	2 512	12 563
Lokaler	28 152	44 899
Tvättstugor	–	2 419
Gemensamma utrymmen	890	5 731
Installationer	10 654	–
Vatten/Avlopp	16 125	3 097
Värme	–	3 303
Ventilation	2 636	–
Elinstallationer	2 163	9 754
Låssystem	3 716	10 924
Huskropp	17 954	30 425
Gårdar och grönanläggningar	–	2 163
Övrigt	7 522	–
	92 324	125 278

allabrf.se

	2014-06-30	2013-06-30

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	9 939	–
Lokaler, gemensamma utrymmen	214 614	28 750
Värme	–	54 668
Huskroppar	32 500	90 650
Gårdar och grönanläggningar	147 375	–
Garage och parkeringsplatser	40 000	31 250
Övrigt	31 696	19 740
	476 124	225 058

Not 7 Driftkostnader

Försäkringspremier	56 849	52 749
Förvaltningsarvode	213 864	208 324
Kabel-TV	27 213	72 868
IT-kostnader	3 798	4 107
Juridiska kostnader	225	–
Arvode, yrkesrevisorer	11 950	11 038
Möteskostnader	1 448	2 698
Övriga förvaltningskostnader	3 642	5 667
Fastighetsskötsel	162 031	163 384
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 300	- 6 500
Obligatoriska besiktningar	–	118 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	431
Förbrukningsmateriel	8 533	2 886
Vatten	97 297	92 331
El	55 748	56 511
Uppvärmning	513 204	567 723
Sophantering och återvinning	71 513	86 627
	1 222 015	1 439 594

Not 8 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	2 250	–
Telefon och porto	3 436	3 431
Konstaterade förluster hyror/avgifter	50	–
Medlems- och föreningsavgifter	2 900	2 900
Övriga externa kostnader	348	348
	8 984	6 679

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning	2 150	7 875
Styrelsearvode	42 900	46 700
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 420	4 946
Fritidskommitté/uthyrningsansvarig	8 000	8 000
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	58 970	69 021
Sociala kostnader	11 472	7 816
	70 442	76 837

allabrf.se

	2014-06-30	2013-06-30

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	770 000	710 000
Standardförbättringar	48 000	48 000
Inventarier, verktyg och installationer	–	2 000
	818 000	760 000

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	914	996
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	37 818	38 055
Övriga ränteintäkter	315	416
	39 047	39 467

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 054 562	1 231 906
	1 054 562	1 231 906

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	40 425 800	40 425 800
Mark	1 224 200	1 224 200
Standardförbättringar	2 400 000	2 400 000
	44 050 000	44 050 000
Summa anskaffningsvärden	44 050 000	44 050 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 995 800	-6 285 800
Standardförbättringar	- 432 000	- 384 000
	-7 427 800	-6 669 800
Årets avskrivning byggnader	- 770 000	- 710 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 48 000	- 48 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 245 800	-7 427 800
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 804 200	36 622 200
Varav		
Byggnader	32 660 000	33 430 000
Mark	1 224 200	1 224 200
Standardförbättringar	1 920 000	1 968 000
Totalt taxeringsvärde	33 580 000	33 580 000
varav byggnader	*20 436 000*	*20 436 000*

allabrf.se

	2014-06-30	2013-06-30

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	39 817	39 817
Summa anskaffningsvärden	39 817	39 817
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 39 817	- 37 817
	- 39 817	- 37 817
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 39 817	- 39 817
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	–

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

60 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	30 000	30 000
	30 000	30 000

Not 16 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	31 323	31 327
	31 323	31 327

Not 17 Övriga fordringar

Skattekonto	2 502	2 183
Andra kortfristiga fordringar	313	7 009
	2 815	9 192

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 374	6 239
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 875	6 727
Övriga förutbetalda kostnader	48 600	–
	59 849	12 966

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 600 000	2 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 000 000	1,55	2014-08-13
90 dagar	600 000	1,55	2014-09-25

allabrf.se

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	2014-06-30 Fritt	2013-06-30 Fritt
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		2 380 996	978 776	463 439	179 488
Disposition enl årsstämmobeslut				179 488	- 179 488
Avsättning till underhållsfond			600 000	- 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 476 124	476 124	
Årets resultat					459 368
Vid årets slut		2 380 996	1 102 652	519 052	459 368

Not 21 Fastighetslån

	2014-06-30	2013-06-30
Fastighetslån	34 181 969	34 823 429
Avgår nästa års amortering	- 661 460	- 591 873
Skuld vid årets slut	33 520 509	34 231 556

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,06%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,38%	2014-07-30	7 500 000		10 000	7 490 000
STADSHYPOTEK	2,67%	2014-09-04	3 832 000		528 000	3 304 000
STADSHYPOTEK	2,76%	2016-04-30	8 345 944		83 460	8 262 484
STADSHYPOTEK	2,93%	2017-01-30	7 500 000		20 000	7 480 000
STADSHYPOTEK	3,44%	2015-05-26	7 645 485			7 645 485
			34 823 429		**641 460**	**34 181 969**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 661 460 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	20 010	19 671
Avräkning lån	64 864	65 250
Övriga kortfristiga skulder	368	318
	85 242	85 239

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	98 927	92 535
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	38 982	9 511
Upplupna elkostnader	5 717	5 066
Upplupna värmekostnader	10 798	9 958
Upplupna kostnader för renhållning	–	1 727
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	–	13 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	5 010
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	391 015	352 707
	555 439	499 814

allabrf.se

2014-06-30 2013-06-30

Lidköping 2014- 10 - 15

Kjell-Ove Hultfelt

Ing-Marie Leijon

Tore Stridh

Lars Hjert

Claes-Bore Niklasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/10 -2014

RevisorsCentrum i Skövde AB
Frida Jerenvik
Auktoriserad revisor

Kristina Magnusson
Föreningsrevisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus 17

Org.nr 716410-3710

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus 17 för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom bedömning av riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus 17 för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lidköping den 28 oktober 2014

Revisorscentrum i Skövde AB

Frida Jerenvik
Auktoriserad revisor

Kristina Magnusson
Föreningsvald revisor

allabrf.se

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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.

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Underskrifter	15

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
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

allabrf.se

RBF LIDKÖPINGSHUS 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF LIDKÖPINGSHUS 17 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF LIDKÖPINGSHUS 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Kjell-Ove Hultfelt	Ordförande	Stämman	2014
Ing-Marie Leijon	Vice ordförande	Stämman	2015
Tore Stridh	Sekreterare	Stämman	2015
Lars Hjert	Ledamot	Stämman	2014
Claes-Bore Niklasson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Bengt Jonsson		Stämman	2015
Egon Nilsson		Stämman	2014
Mikael Broo		Stämman	2014
Roger Johansson		Stämman	2015
Catarina Persson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Kjell-Ove Hultfelt och Lars Hjert samt suppleanterna Egon Nilsson och Mikael Broo.

Ordinarie revisorer		
Kristina Magnusson	Föreningsrevisor	Stämman
RevisorsCentrum i Skövde AB		Stämman
Huvudansvarig revisor:		
Frida Jerenvik	Auktoriserad revisor	
Revisorssuppleanter		
Margareta Gustafsson	Föreningsrevisor	Stämman
RevisorsCentrum i Skövde AB		Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Annika Strömberg	Valberedning	Stämman
Tuire Romu	Valberedning	Stämman
Fritidskommitté		
Ulla Jonsson		Stämman
Elinor Johansson		Stämman
Tuire Romu		Stämman
Uthyrningsansvarig för Birgittagatan		
Ulla Jonsson		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Stekeln 1 och Glansbaggen 1 i Lidköpings kommun med därpå uppförda 23 st bostadshus. Byggnaderna uppfördes 1989 tillsammans med ytterligare en byggnad som inrymmer föreningslokal/skyddsrum. Fastigheternas adresser är Birgittagatan 2 till 88 och Reginagatan 12 i Lidköping. Av föreningens 58 lägenheter är 48 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt avseende gruppboende. Av lägenhetsytan på 4 809 kvm är 4 261 kvm fördelade på bostadsrätter och 548 kvm på hyresrätter för gruppboende.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	15	23	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	44	51

Total tomtarea:	26 582 m²
Total bostadsarea:	4 809 m²
Total lokalarea:	269 m²
Årets taxeringsvärde	33 580 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 580 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lidköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Skaraborg.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 tkr och planerat underhåll för 476 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 792 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 379 tkr (75 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 118 kr/m².
Styrelsen beräknar att kostnaderna för underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av underhålls-fonden.

Föreningen har under året genomfört målning av balkonger och vindskivor samt målat om gruppboendet på Reginagatan. Föreningen har även gjort om parkeringsplatser under året.
Kommande underhåll det närmaste året är byte av lås på samtliga lägenheter. Byte av värmepumpar sker löpande.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 818 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 277 tkr efter finansiella poster. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014.

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 under året hållit ordinarie årsstämma den 20 november 2013. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 70 (2014-06-30)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader samt lägre ränktekostnader.
Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnad för fjärrvärme.
Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån samt ett gynnsamt ränteläge.

Årets resultat jämfört med budget har ökat tack vare lägre kostnad för fjärrvärme samt lägre räntekostnader.

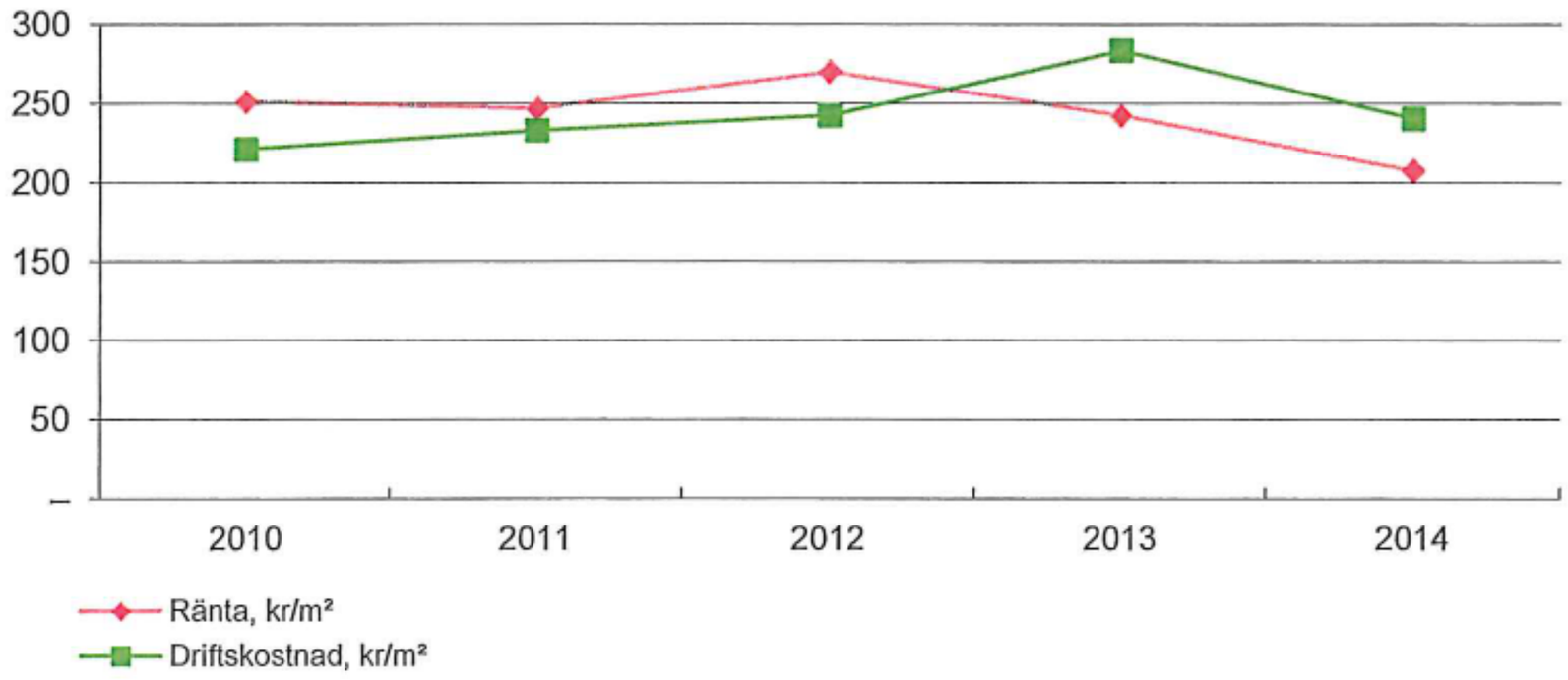
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt föreningens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

allabrf.se

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	4 412	4 255	4 162	4 192	4 117
Årets resultat	459	179	75	175	144
Resultat efter fondförändringar	335	- 150	- 124	215	247
Balansomslutning	39 491	39 492	39 971	41 036	40 978
Soliditet	11%	10%	10%	9%	9%
Likviditet	242%	226%	194%	158%	148%
Avgifts- och hyresbortfall	0,27%	0,10%	0,07%	0,14%	0,29%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	625	624	625	624	620
Bränsletillägg, kr/m²	109	66	66	66	65
Driftskostnad, kr/m²	241	284	243	233	221
Ränta, kr/m²	208	243	270	247	251
Underhållsfond, kr/m²	217	193	128	89	96
Lån, kr/m²	6 732	6 858	6 979	7 100	7 178
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	672	731	643		
Vattenförbrukning, m³	5 577	6 489	5 848		
El, kWh	43 736	45 281	43 990		

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2009 då avgifterna höjdes med 3%. Bränsleavgiften höjdes fr.o.m. den 1 juli 2013 med 65% på grund av höjda fjärrvärmepriser.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 625 kr/m²/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

FJ

allabrf.se

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Driftövervakning, jour
ComHem	Kabel-TV
Billinge Energi	Elleveranser
Lidköpings Värmeverk	Fjärrvärme
Lidköpings Kommun	Vatten/avlopp, renhållning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	642 928
Årets resultat före fondförändring	459 368
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	476 124
Summa överskott	978 420

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	978 420

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 900 779	3 894 174
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 10 701	- 4 017
Bränsleavgifter	3	521 779	316 778
Övriga förvaltningsintäkter	4	7	47 828
		4 411 863	4 254 763
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 92 324	- 125 278
Planerat underhåll	6	- 476 124	- 225 058
Fastighetsavgift/skatt		- 251 850	- 251 850
Driftkostnader	7	-1 222 015	-1 439 594
Övriga kostnader	8	- 8 984	- 6 679
Personalkostnader	9	- 70 442	- 76 837
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 818 000	- 760 000
		-2 939 739	-2 885 296
Rörelseresultat		**1 472 124**	**1 369 467**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 760	2 460
Ränteintäkter och liknande poster	11	39 047	39 467
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 054 562	-1 231 906
		-1 012 756	-1 189 979
Resultat efter finansiella poster		**459 368**	**179 488**
Årets resultat		**459 368**	**179 488**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 600 000	- 555 000
Ianspråktagande av underhållsfond		476 124	225 058
Resultat efter fondförändring		**335 492**	**- 150 454**

17

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	35 804 200	36 622 200
Inventarier, verktyg och installationer	14	–	–
		35 804 200	36 622 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		**35 834 200**	**36 652 200**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar	16	31 323	31 327
Övriga fordringar	17	2 815	9 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	59 849	12 966
		93 987	53 485
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	2 600 000	2 000 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		962 609	786 343
Summa omsättningstillgångar		**3 656 596**	**2 839 828**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 490 795**	**39 492 028**