
Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RBF Lidköpingshus 7
Org nr: 769000-1792



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, arvas 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, fastighetservice 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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

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

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån med rörlig ränta samt att föreningen har extra amorterat 1 200 000 kr.

Årets resultat jämfört med budget avviker positivt med 170 tkr. Avvikelsen beror främst på att bättre räntevillkor och färre reparationer. Föreningen har dessutom blivit debiterad en högre vattenförbrukning än vad som har förbrukats under året och det reglerades under våren.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 244 % till 213 %

I resultatet ingår avskrivningar med 555 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 506 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 256 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Målaren 2 i Lidköpings kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 82 lägenheter samt 13 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastigheternas adress är Karlagatan 22, 24 och 26 i Lidköping.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
11	45	18	8	0	0	82
Antal hyresrätter: 0		Antal lokaler: 13		Antal garage: 0		Antal P-platser: 46

Total tomtarea: 5256 m²
Total bostadsarea: 5 044 m²
Total lokalarea: 998 m²

Årets taxeringsvärde 43 489 000 kr.
Föregående års taxeringsvärde 43 489 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet/lokaltyp	Yta m ²	Löptid t.o.m
Konditoribageriet	Bageri/konditori	288	2018-02-29
Birgers Fukt O Konfektyr HB	Butik	164	2018-04-30
Lidköpings Mixlivs	Butik	162	2019-02-28

Intäkter från lokalyror utgör ca 12 % av föreningens totala intäkter.

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 väsentligare avtal

Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Vatten, avlopp och renhållning	Lidköpings kommun
Fjärrvärme	Lidköpings Energi, fd värmeverk
Försäkring	Länsförsäkringar
Elnät	Lidköpings elnät
El	Bixia AB
Kabel-TV	ComHem AB

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 162 tkr och planerat underhåll för 85 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2017 och visar på ett underhållsbehov på 4379 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 437,9 tkr (72 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 85 kr/m². Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2017/2018 är satt till 72 kr/m²

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2001	
Låsbyte	2012	
Fönsterbyte	2012	
Tvättstugeutrustning	2014	
Målningsarbete	2014	
Utemiljö	2015	
Parkeringsplatser	2015	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	51	<i>Målning trapphus</i>
Markytor	27	<i>Uteprojekt</i>

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Yttertak	2019	
Fasadkompletteringar	2019	
Dörrar/portar	2019	

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Edvinsson	Ordförande		2017
Richard Brolin	Vice ordförande		2017
Lennart Lindstedt	Sekreterare		2018
Anna Carlsson	Ledamot		2018
Cecilia Forendal	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Salqvist	Suppleant	2017
Alexandra Lundell	Suppleant	2017
Lasse Eliasson	Suppleant	2017
Claes-Bore Niklasson	Suppleant	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Revisorcentrum i Skövde AB Ansvarig: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2017

Revisorssuppleanter	Kommentar
Ingen utsedd	

Valberedning	Kommentar
Daniel Berggren	2017
Anita Blyh	2017

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft sju sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen lagt om fyra lån och slagit ihop dessa till två lån med rörlig ränta.

Detta har påverkat föreningens ekonomi mycket positivt då räntan blev mycket lägre.

Föreningen har dessutom gjort tre extra amorteringar på vardera 400 000 kr.

Föreningen har haft en extrastämma där det beslutades om nya stadgar och ett utvidgat avtal med Com Hem.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en oförändrad årsavgift. Parkeringsplatserna höjs från 50 kr till 100 kr i månaden.

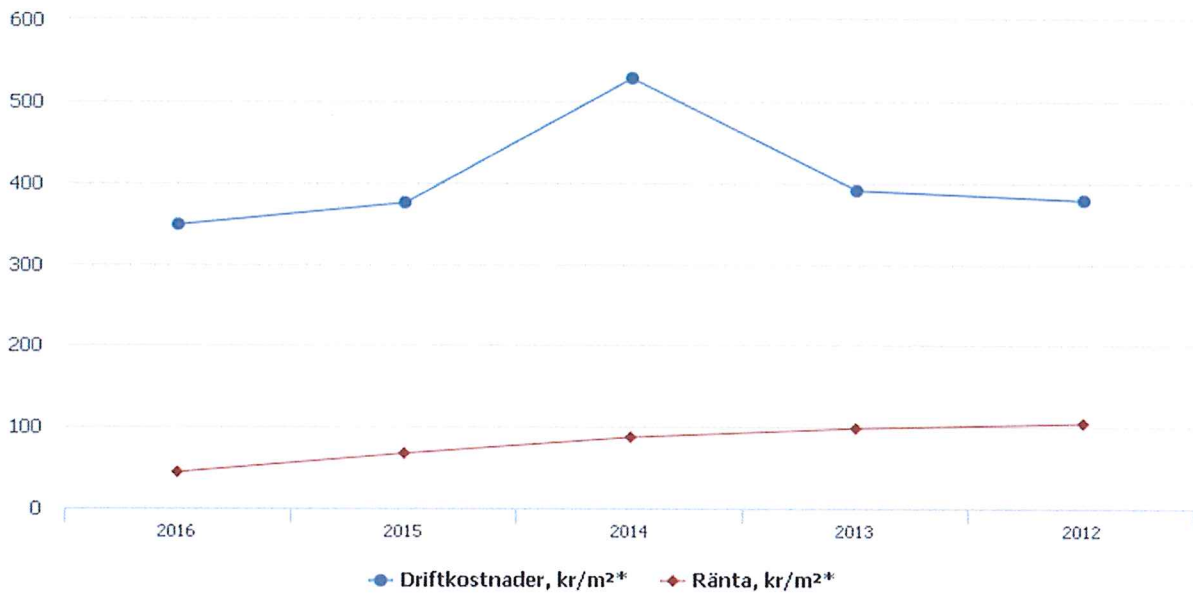
Årsavgiften inklusive bränsleavgiften för 2016/2017 uppgick till 693 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 58195 kWh fastighetsel och 1354 MWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 1034 kWh el och 46 MWh värme enligt normalårskorrigering.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 068	4 066	3 980	3 969	3 949
Årets resultat	951	715	-539	162	234
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	85	55	66	66	66
Balansomslutning	18 736	18 954	19 223	21 437	20 512
Soliditet %	20	15	11	13	13
Likviditet %	213	244	222	182	347
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	589	589	577	577	577
Bränsletillägg, kr/m ²	116	118	118	121	116
Driftkostnader, kr/m ²	348	375	528	390	378
Ränta, kr/m ²	44	67	87	98	104
Underhållsfond, kr/m ²	260	24	26	180	205
Lån, kr/m ²	2 343	2 558	2 710	2 796	2 867

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	378 009	0	0	145 374	1 680 330	715 414
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					715 414	-715 414
Reservering underhållsfond				514 000	-514 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-84 795	84 795	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						951 186
Vid årets slut	378 009	0	0	1 574 579	966 539	951 186

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 395 744
Årets resultat	951 186
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-514 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 795
Summa	1 917 726
Extra avsättning till underhållsfond	
Att balansera i ny räkning	1 917 726

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 068 158	4 065 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	197 224	320 527
Summa rörelseintäkter		4 265 382	4 386 444
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 098 355	-2 319 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 682	-346 900
Personalkostnader	Not 6	-60 344	-58 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-554 765	-554 765
Summa rörelsekostnader		-3 070 147	-3 279 537
RÖRELSERESULTAT		1 195 235	1 106 907
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 316	11 316
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 244	2 710
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-263 609	-405 519
Summa finansiella poster		-244 049	-391 493
Resultat efter finansiella poster		951 186	715 414
Årets resultat		951 186	715 414

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 561 693	16 102 276
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	82 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 644 193	16 102 276
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	123 000	123 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	42 588	56 785
Summa finansiella anläggningstillgångar		165 588	179 785
Summa anläggningstillgångar		15 809 781	16 282 061
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	19 925	154 683
Övriga fordringar	Not 16	2 834	2 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	260 289	30 718
Summa kortfristiga fordringar		283 048	188 207
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 642 766	2 484 071
Summa kassa och bank		2 642 766	2 484 071
Summa omsättningstillgångar		2 925 814	2 672 278
SUMMA TILLGÅNGAR		18 735 595	18 954 339

Balansräkning

Belopp i kr	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	378 009	378 009	
Fond för yttre underhåll	1 574 579	145 374	
Summa bundet eget kapital	1 952 588	523 383	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	966 539	1 680 330	
Årets resultat	951 186	715 414	
Summa fritt eget kapital	1 917 726	2 395 744	
Summa eget kapital	3 870 314	2 919 128	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 491 855	14 939 873
Summa långfristiga skulder		13 491 855	14 939 873
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 20	266 113	125 278
Skatteskulder	Not 21	7 399	3 545
Övriga skulder	Not 22	41 685	39 197
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 23	647 340	517 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	410 889	410 026
Summa kortfristiga skulder		1 373 426	1 095 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 735 595	18 954 339

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	0	Slutavskriven
Stam-och badrumsrenovering	Linjär	50	2051
Standardförbättringar, fönster	Linjär	35	2046
Standardförbättringar, värmeväxlare	Linjär	20	2032
Markanläggningar, utemiljö	Linjär	20	2034
Reversfodran Lidköpings värmeverk	Linjär	40	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	2 970 199	2 970 198
Hyror, lokaler	483 877	480 637
Hyror, p-platser	27 600	27 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-100	-13
Bränsleavgifter, bostäder	586 582	587 595
Summa Nettoomsättning	4 068 158	4 065 916

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	81	104
Övriga rörelseintäkter	197 143	302 393
Försäkringsersättningar	0	17 670
Summa Övriga rörelseintäkter	197 224	320 527

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Underhåll	-84 795	-342 591
Reparationer	-162 197	-182 659
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-130 720	-126 838
Försäkringspremier	-44 557	-42 304
Kabel- och digital-TV	-39 605	-38 752
Återbäring från Riksbyggen	13 400	13 200
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 876	-363
Förbrukningsmaterial/inventarier	-54 814	-16 631
Vatten	-113 467	-162 231
Fastighetsel	-79 598	-75 027
Uppvärmning	-860 407	-841 813
Sophantering och återvinning	-68 878	-64 770
Förvaltningsarvode drift	-463 840	-438 280
Summa Driftkostnader	-2 098 355	-2 319 060

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode administration	-323 050	-308 824
IT-kostnader	-6 318	-6 259
Arvode, yrkesrevisor	-15 479	-14 914
Övriga försäljningskostnader	-9 785	-11 403
Pantförskrivningsavgifter	-2 020	-900
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	-9
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 592
Bankkostnader	-27	0
Summa Övriga externa kostnader	-356 682	-346 900

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	-31 000	-31 000
Sammanträdesarvoden	-13 300	-15 750
Arvode Valberedningen	-4 000	0
Summa Personalkostnader	-48 300	-46 750
Sociala kostnader	-12 044	-12 062
Summa personalkostnader	-60 344	-58 812

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning Byggnader	-292 000	-292 000
Avskrivning Markanläggningar	-45 743	-45 743
Avskrivning Standardförbättringar	-202 825	-202 825
Avskrivning Installationer	-14 197	-14 197
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-554 765	-554 765

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Utdelning andelar i riksbyggens intresseförening	11 316	11 316
Summa utdelning i Riksbyggens intresseförening	11 316	11 316

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017	2016
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 216	2 650
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	17
Övriga ränteintäkter	28	43
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 244	2 710

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetslån	-263 609	-405 519
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-263 609	-405 519

Not 11 Byggnader och mark

	2017	2016
Anskaffningsvärde		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	15 645 746	15 645 746
Mark	886 597	886 597
Standardförbättringar	6 621 515	6 621 515
Markanläggning	914 850	805 500
Summa	24 068 708	23 959 358
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	109 350
Summa	0	109 350
Summa anskaffningsvärden	24 068 708	24 068 708
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	-6 898 122	-6 606 122
Standardförbättringar	-982 307	-779 467
Markanläggningar	-86 018	-40 275
Summa	-7 966 432	-7 425 864
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-292 000	-292 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-202 825	-202 825
Årets avskrivning markanläggningar	-45 743	-45 743
Summa	-540 568	-540 568
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 507 000	-7 966 432
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 561 693	16 102 276
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 455 624	8 747 624
Mark	886 597	886 597
Standardförbättringar	5 436 383	5 639 223
Markanläggningar	783 089	828 832
Taxeringsvärden		
Bostäder	41 200 000	41 200 000
Lokaler	2 289 000	2 289 000
Totalt taxeringsvärde	43 489 000	35 913 000
<i>Varav byggnader</i>	31 572 000	31 572 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier och verktyg	45 424	45 424
Årets anskaffningar		
Installationer	82 500	
Summa	82 500	45 424
Summa anskaffningsvärden	127 924	45 424
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier och verktyg	-45 424	-45 242
Summa	-45 424	-45 242
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 424	-45 242
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 500	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017	2016
246 st. Garantikapitalbevis á 500 kr intresseföreningen	123 000	123 000
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	123 000	123 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2017	2016
Vid årets början	56 785	70 982
Årets avskrivning	-14 197	-14 197
Restvärde Lidköpings värmeverk	42 588	56 785
Summa Andra långfristiga fordringar	42 588	56 588

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017	2016
Avgifts- och hyresfordringar	19 925	0
Kundfordringar	0	154 683
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 925	154 683

Not 16 Övriga fordringar

	2017	2016
Skattekonto	2 834	2 806
Summa Övriga fordringar	2 834	2 806

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Upplupna ränteintäkter	3 741	718
Förutbetalda försäkringspremier	22 342	20 166
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	9 755
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 207	79
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	260 289	30 718

Not 18 Kassa och bank

	2017	2016
Bankmedel SBAB	2 005 194	1 500 000
Transaktionskonto	637 572	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	984 071
Summa Kassa och bank	2 642 766	2 484 071

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Inteckningslån	14 139 195	15 457 165
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-647 340	-517 292
Långfristig skuld vid årets slut	13 491 855	14 939 873

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK			1 914 992	-1 754 992	160 000	0
STADSHYPOTEK			5 933 600	-5 403 096	930 504	0
STADSHYPOTEK			6 496 871	-5 986 245	510 626	0
STADSHYPOTEK			1 111 702	-994 862,	116 840	0
NORDEA	0, 62%	2018-06-01	0	7 741 236	0	7 741 236
NORDEA	0, 65%	2018-05-02	0	6 397 958	0	6 397 958
Summa			15 457 165	-1	1 717 970	14 139 194

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 647 340 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering för de nästkommande 5 åren är 3 236 700 kr.

Not 20 Leverantörskulder

	2017	2016
Leverantörskulder	266 113	125 278
Summa Leverantörskulder	266 113	125 278

Not 21 Skatteskulder

	2017	2016
Skatteskulder	7 399	3 545
Summa Skatteskulder	7 399	3 545

Not 22 Övriga skulder

	2017	2016
Medlemmarnas reparationsfonder	8 073	8 073
Skuld för moms	5 683	5 065
Skuld sociala avgifter och skatter	24 378	26 059
Oidentifierade, hyra	3 551	0
Summa Övriga skulder	41 685	39 197

Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	647 340	517 292
Summa Övriga skulder till kreditinstitut	647 340	517 292

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	10 633	37 986
Upplupna elkostnader	16 018	15 820
Upplupna värmekostnader	38 680	34 767
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 342	149
Beräknat förvaltningsarvode	10 631	355
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	312 585	308 950
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410 889	410 026

Ställda säkerheter
Företagsinteckning

18 153 000 18 153 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen påbörjat en större ombyggnad av utemiljön på den sista innergården.

Det blir bland annat ny belysning, dränering med isolering, motorvärmare, ny plantering med dekor sten, förbättrade dagvattenbrunnar samt helt ny asfalt.

12

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2017-09-26

Ort och datum



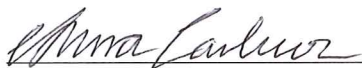
Carina Edvinsson



Richard Brodin



Lennart Lindstedt

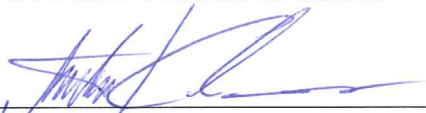


Anna Carlsson



Cecilia Forendal

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/10 2017



RevisorsCentrum i Skövde AB

Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 7

Org.nr 769000-1792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 26 oktober 2017
Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 7 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

