

---

# Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

**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, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 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.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	1
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

## *Bilagor*

*Att bo i bostadsrätt*

*Ordlista*



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 7 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-07-01 till 2018-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

### 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	Summa
11	45	18	8	82

### Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	13	0	47

Total tomtarea: 5 256 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea: 5 044 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 998 m<sup>2</sup>

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelsen.  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. *AK*

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Konditoribageriet	Bageri/konditori	288	2020-03-31
Birgers frukt och konfektyr HB	Butik	162	2021-04-30
Lidköpings Mixlivs	Butik	164	2019-02-28
Salong Vivåga	Frisör	125	2019-04-01

Intäkter från lokalyror utgör ca 12,32 % av föreningens nettoomsättning (se not 2).

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 544 m<sup>2</sup>.

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.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 11 500 kr i återbäring och 11 808 kr i utdelning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

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

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll för att avhjälpa normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 434 tkr och planerat underhåll för 629 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. *A*



Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>.  
Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

**Föreningens underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2018 och visar på ett underhållsbehov på 5 789 tkr för de närmaste 10 åren.

Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 578,9 tkr (96 kr/m<sup>2</sup>).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 72 kr/m<sup>2</sup>.

Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2018/2019 är satt till 580 tkr (96 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

### *Tidigare utfört underhåll*

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stambyte	2001	
Låsbyte	2012	
Fönsterbyte	2012	
Tvättstugeutrustning	2014	
Målningsarbete	2014	
Utemiljö	2015	
Parkeringsplatser	2015 samt 2017	<i>Pågående även under 2017/2018</i>
Målning entré samt källare	2017	

### *Årets utförda underhåll (i tkr)*

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	<b>Kommentar</b>
Gemensamma utrymmen	90	<i>Tvättutrustning</i>
Huskropp utvändigt	172	<i>Rengöring samt målning av tak</i>
Markytor	350	<i>Parkeringsplatser</i>

### *Planerat underhåll*

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Motorvärmare	2018/2019	
Fasadkompletteringar	2019/2020	
Yttertak	2019/2020	

## Styrelse

Efter senaste stämman, 2017-11-13, och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</i>
Carina Edvinsson	Ordförande	Stämman	2019
Richard Brolin	Vice ordförande	Stämman	2019
Lennart Lindstedt	Sekreterare	Stämman	2018
Anna Carlsson	Ledamot	Stämman	2018
Susanne Fallenius	Ledamot	Riksbyggen	
 <i>Styrelsesuppleanter</i>			
Anders Salqvist		Stämman	2018
Lars Eliasson		Stämman	2018
Stewart Mair		Stämman	2018
Claes-Bore Niklasson		Riksbyggen	
 <i>Ordinarie revisorer</i>			
Revisorcentrum i Skövde AB Ansvarig: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2018
 <i>Valberedning</i>			
Daniel Berggren		Stämman	2018
Anita Blyh		Stämman	2018

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen låtit Anläggningsgruppen AB utföra ytterligare en etapp i vår utemiljö. Denna gång renoverades parkeringsgården mellan 24 och 22: ny dränering, ny asfalt, stolpar för motorvärmare, staket, belysning mm.  
Total kostnad är ca 1 500 000 kr.

Föreningen har även under verksamhetsåret omförhandlat och tecknat nytt avtal med Riksbyggen. Avtalet gäller fr.o.m. 2018-07-01 t.o.m. 2020-12-31.

Ett utvidgat COM Hem avtal har tecknats fr.o.m. 2017-10-01 och gäller i fem år. *fl*

## Medlemsinformation

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.  
Parkeringsplatserna höjdes 2017-07-01 från 50 kr till 100 kr i månaden.

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

Bränsleavgiften höjs med 10 % för både bostäder och lokaler fr. 2018-07-01.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 589 kr/m<sup>2</sup>/år.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -111 116 kr.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar.

Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 80 148 kr.

Beräkningen bygger på att reserveringen till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

*Årets resultat, efter fondförändring, är 441 833kr sämre än föregående år p.g.a. att driftskostnaderna för föreningen har ökat.*

Det beror på högre reparationskostnad som kan hänvisas till den nya förbättrade utemiljön, högre kostnader för kabel-TV i och med avtalet med COM Hem, en felaktigt uppskattad vattenförbrukning samt att värmekostnaden har ökat något.

Den felaktigt avlästa vattenförbrukningen har hängt med sen 2016 men kommer att slutregleras under verksamhetsåret 2018/2019.

*Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget avviker negativt med 207 815 kr.*

Avvikelsen beror främst på högre reparationskostnader samt den felaktigt uppskattade vattenförbrukningen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 213 % till 122 %

I resultatet ingår avskrivningar med 595 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 484 tkr.  
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

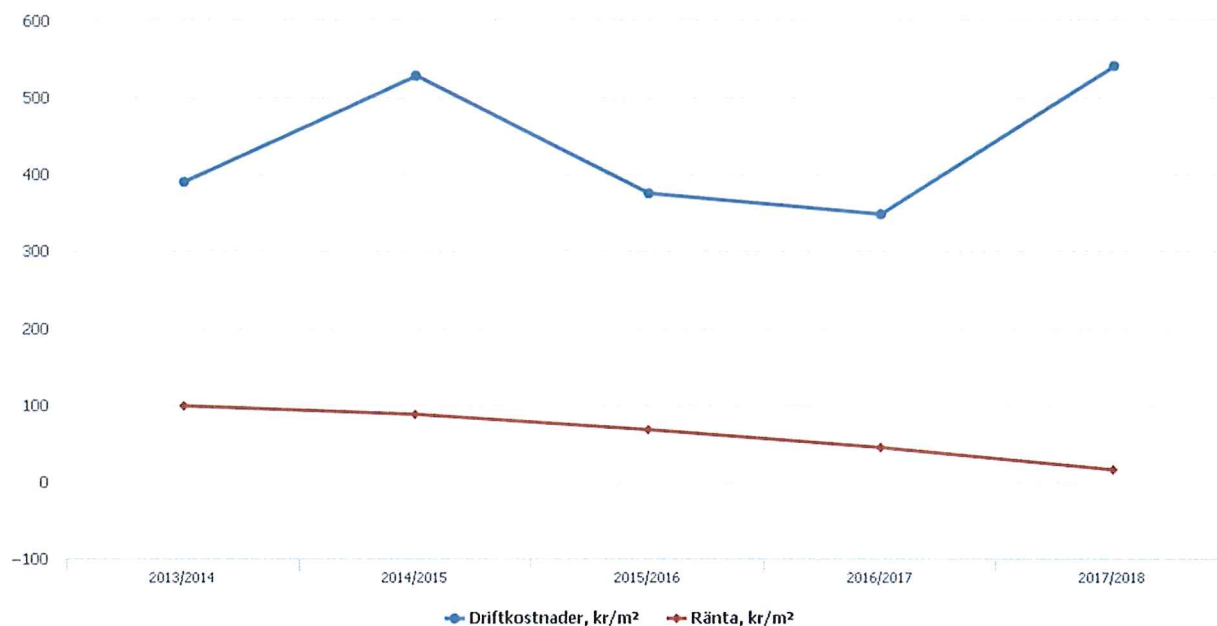
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 61 367 kWh fastighetsel och 1 060 MWh värmeenergi.  
Det är en ökning sedan föregående år med 3 172 kWh el och en minskning 294 MWh värme enligt normalårskorrigering. *A*



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	4 092	4 068	4 066	3 980	3 969
Årets resultat	-111	951	715	-539	162
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	72	85	55	66	66
Balansomslutning	17 841	18 736	18 954	19 223	21 437
Soliditet %	22	20	15	11	13
Likviditet %	122	213	244	222	182
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	589	589	589	577	577
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	117	116	118	118	121
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	541	348	375	528	390
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	15	44	67	87	98
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	229	260	24	26	180
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 233	2 343	2 558	2 710	2 796

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *R*

## Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Uppskrivnings fond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	378 009	0	0	1 574 579	966 539	951 186
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					951 186	-951 186
Reservering underhållsfond				438 000	-438 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-629 264	629 264	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Årets resultat						-111 116
<b>Vid årets slut</b>	<b>378 009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 383 315</b>	<b>2 108 989</b>	<b>-111 116</b>

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 917 726
Årets resultat	-111 116
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-438 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	629 264

### Summa

---

1 997 874

Extra avsättning till underhållsfond 300 000

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

### Att balansera i ny räkning

---

1 697 874

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 091 673	4 068 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	199 033	197 224
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 290 706</b>	<b>4 265 382</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 269 936	-2 098 355
Övriga externa kostnader	Not 5	-388 031	-356 682
Personalkostnader	Not 6	-74 776	-60 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-594 879	-554 765
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 327 622</b>	<b>-3 070 147</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-36 917</b>	<b>1 195 235</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 808	11 316
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 310	8 244
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-91 317	-263 609
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 200</b>	<b>-244 049</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-111 116</b>	<b>951 186</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-111 116</b>	<b>951 186</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	16 082 666	15 561 693
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	97 969	82 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 180 635</b>	<b>15 644 193</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	123 000	123 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	28 391	42 588
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 391</b>	<b>165 588</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 332 026</b>	<b>15 809 781</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	19 925
Övriga fordringar	Not 16	3 812	2 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	99 704	260 289
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103 516</b>	<b>283 048</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	1 404 928	2 642 766
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 404 928</b>	<b>2 642 766</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 508 444</b>	<b>2 925 814</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>17 840 470</b>	<b>18 735 595</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		378 009	378 009
Fond för yttre underhåll		1 383 316	1 574 579
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 761 325</b>	<b>1 952 588</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 108 990	966 539
Årets resultat		-111 116	951 186
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 997 873</b>	<b>1 917 726</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 759 198</b>	<b>3 870 314</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 844 514	13 491 855
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 844 514</b>	<b>13 491 855</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	647 340	647 340
Leverantörsskulder	Not 21	62 872	266 113
Skatteskulder	Not 22	9 203	7 399
Övriga skulder	Not 23	42 607	41 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	474 736	410 889
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 236 758</b>	<b>1 373 426</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>17 840 470</b>	<b>18 735 595</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### 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 anskaffningsvärdet om inte annat anges.

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	0	Slutavskriven
Stam-och badrumsrenovering	Linjär	50	2046
Standardförbättringar, fönster	Linjär	35	2046
Standardförbättringar, värmepåsar	Linjär	20	2032
Takskydd	Linjär	10	2028
Markanläggningar, utemiljö	Linjär	20	2038
Reversfodran Lidköpings värmeverk	Linjär	40	2020
Ecoguard	Linjär	20	2037

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inte annat anges

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-06-30	2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 970 216	2 970 199
Hyrer, lokaler	484 387	483 877
Hyrer, p-platser	55 800	27 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-100
Rabatter	-4 800	0
Bränsleavgifter, bostäder	586 070	586 582
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 091 673</b>	<b>4 068 158</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Övriga ersättningar	14 133	0
Fakturerade kostnader	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	81
Övriga rörelseintäkter	184 362	197 143
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>199 033</b>	<b>197 224</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2018-06-30	2017-06-30
Underhåll	-629 264	-84 795
Reparationer	-434 483	-162 197
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 524	-130 720
Försäkringspremier	-47 216	-44 557
Kabel- och digital-TV	-150 626	-39 605
Återbäring från Riksbyggen	11 500	13 400
Obligatoriska besiktningar	-34 693	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 361	-8 876
Förbrukningsinventarier	-45 168	-54 814
Vatten	-268 874	-113 467
Fastighetsel	-86 200	-79 598
Uppvärmning	-897 705	-860 407
Sophantering och återvinning	-77 564	-68 878
Förvaltningsarvode drift	-469 758	-463 840
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 269 936</b>	<b>-2 098 355</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-06-30	2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-332 151	-323 050
IT-kostnader	-6 341	-6 318
Arvode, yrkesrevisorer	-16 492	-15 479
Övriga förvaltningskostnader	-7 917	-9 785
Kreditupplysningar	-900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 775	-2 020
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	-3
Medlems- och föreningsavgifter	-4 592	0
Bankkostnader	-1 815	-27
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-388 031</b>	<b>-356 682</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-06-30	2017-06-30
Styrelsearvoden	-36 500	-31 000
Sammanträdesarvoden	-21 250	-13 300
Övriga ersättningar	-399	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 000	0
<b>Summa</b>	<b>-62 149</b>	<b>-48 300</b>
Sociala kostnader	-12 627	-12 044
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-74 776</b>	<b>-60 344</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-06-30	2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-292 000	-292 000
Avskrivning Markanläggningar	-80 701	-45 743
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-202 825	-202 825
Avskrivning Installationer	-19 353	-14 197
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-594 879</b>	<b>-554 765</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-06-30	2017-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	11 808	11 316
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 808</b>	<b>11 316</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 121	8 216
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar/ <i>dröjsmålsränteintäkt</i>	189	0
Övriga ränteintäkter	0	28
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 310</b>	<b>8 244</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-91 292	-263 609
Övriga räntekostnader/ <i>dröjsmålsräntor</i>	-25	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-91 317</b>	<b>-263 609</b>

Not 11 Byggnader och mark

2018-06-30      2017-06-30

**Anskaffningsvärden**

*Vid årets början*

Byggnader	15 645 746	15 645 746
Mark	886 597	886 597
Standardförbättringar	6 621 515	6 621 515
Markanläggning	914 850	914 850
<b>Summa</b>	<b>24 068 708</b>	<b>24 068 708</b>

*Årets anskaffningar*

Standardförbättringar/ <i>Takskydd</i>	47 750	0
Markanläggning/ <i>Utemiljö</i>	1 048 749	0
<b>Summa</b>	<b>1 096 499</b>	<b>0</b>

<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>25 165 207</b>	<b>24 068 708</b>
---	-------------------	-------------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

*Vid årets början*

Byggnader	-7 190 122	-6 898 122
Standardförbättringar	-1 185 132	-982 292
Markanläggningar	-131 761	-86 018
<b>Summa</b>	<b>-8 507 015</b>	<b>-7 966 432</b>

*Årets avskrivningar*

Årets avskrivning byggnader	-292 000	-292 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-202 825	-202 825
Årets avskrivning markanläggningar	-80 701	-45 743
<b>Summa</b>	<b>-575 526</b>	<b>-540 568</b>

<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 082 541</b>	<b>-8 507 000</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**16 082 666      15 561 708**

**Varav**

Byggnader	8 163 624	8 455 624
Mark	886 597	886 597
Standardförbättringar	5 281 308	5 436 398
Markanläggningar	1 751 137	783 089

**Taxeringsvärden**

Bostäder	41 200 000	41 200 000
Mark	2 289 000	2 289 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 489 000</b>	<b>43 489 000</b>
------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Varav byggnader</i>	<i>31 572 000</i>	<i>31 572 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------



## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier och verktyg	45 424	45 424
Installationer, <i>Ecoguard</i>	82 500	0
<b>Summa</b>	<b>127 924</b>	<b>45 424</b>
<i>Årets anskaffningar</i>		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	20 625	82 500
<b>Summa</b>	<b>20 625</b>	<b>82 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>148 549</b>	<b>127 924</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier och verktyg	-45 424	-45 242
Installationer, <i>Ecoguard</i>	0	0
	<b>-45 424</b>	<b>-45 242</b>
<i>Årets avskrivningar</i>		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	-5 156	0
	<b>-5 156</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-50 580</b>	<b>-45 242</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>97 969</b>	<b>82 500</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer, <i>Ecoguard</i>	97 969	82 500
 <b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
246 st. garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	123 000	123 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>123 000</b>	<b>123 000</b>
 <b>Not 14 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<i>Vid årets början</i>	42 588	56 785
Årets avskrivning	-14 197	-14 197
Restvärde Lidköpings värmeverk	28 391	42 588
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>28 391</b>	<b>42 588</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	19 925
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>19 925</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	3 812	2 834
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 812</b>	<b>2 834</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 630	3 741
Förutbetalda försäkringspremier	22 796	22 342
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 871	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 407	234 207
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>99 704</b>	<b>260 289</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	862 425	2 005 194
Transaktionskonto	542 503	637 572
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 404 928</b>	<b>2 642 766</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	13 491 854	14 139 195
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-647 340	-647 340
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 844 514</b>	<b>13 491 855</b>

Långgivare	Ränta	Bunden till	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA	0,62 %	2018-05-02	6 397 958	-6 150 618	247 340	0
NORDEA	0,65 %	2018-06-01	7 741 236	-7 341 236	400 000	0
NORDEA	0,83 %	2019-05-02	0	6 150 618	0	6 150 618
NORDEA	0,80 %	2019-06-03	0	7 341 236	0	7 341 236
<b>Summa</b>			<b>14 139 194</b>	<b>0</b>	<b>647 340</b>	<b>13 491 854</b>

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.  
Resterande skuld, 10 255 155 kr, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen. //

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	647 340	647 340
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>647 340</b>	<b>647 340</b>

**Not 21 Leverantörsskulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	62 872	266 113
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>62 872</b>	<b>266 113</b>

**Not 22 Skatteskulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	9 203	7 399
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 203</b>	<b>7 399</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	6 978	8 073
Skuld för moms	5 732	5 683
Skuld sociala avgifter och skatter	28 997	24 378
Avräkning hyror och avgifter	900	0
Clearing	0	3 551
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>42 607</b>	<b>41 685</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	13 142	10 633
Upplupna elkostnader	16 905	16 018
Upplupna värmekostnader	90 015	38 680
Upplupna revisionsarvoden	15 500	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	900	8 342
Beräknat förvaltningsarvode	18 765	10 631
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	319 509	312 585
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>474 736</b>	<b>410 889</b>

**Ställda säkerheter**

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	18 153 000	18 153 000



## Styrelsens underskrifter

Lidköping, 2018-09-27

Ort och datum

Carina Edvinsson

Carina Edvinsson

Richard Brolin

Richard Brolin

Lennart Lindstedt

Lennart Lindstedt

Anna Carlsson

Anna Carlsson

Susanne Fallenius

Susanne Fallenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-22

Anders Karlsson

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 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 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 revisionssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *R*

## 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 2017-07-01 – 2018-06-30 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 22 oktober 2018  
Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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



inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Lidköpingshus 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](http://www.riksbyggen.se)

