
Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RBF Lidköpingshus 16
Org nr: 769000-2832



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 kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	10

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 16 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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Kallas även för en äkta bostadsrättsförening. Föreningen yrkar på att beskattas som äkta bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2016/2017. Se vidare under rubriken väsentliga händelser under räkenskapsåret, sid 6.

Föreningens underskottsavdrag, vid utgången av räkenskapsåret 2015/2016, uppgick till 7 237 042 kr. Detta innebär att föreningen vid räkenskapsåret 2016/2017 utgång inte kommer att belastas av någon inkomstskatt. Även om föreningen skulle bli oäkta, kommer eventuellt överskott att täckas av underskottsavdraget.

Årets resultat är något bättre än föregående år pga. lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnad.

Årets resultat jämfört med budget har minskat pga. högre reparationskostnader samt högre driftkostnader än budgeterat. Bland driftkostnaderna är det främst vatten och förbrukningsinventarier som är högre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 227 % till 306 %

I resultatet ingår avskrivningar med 568 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 854 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Målaren 1 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns en byggnader med 16 lägenheter samt 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastigheternas adress är Hagagatan 7 och Skaragatan 9 i Lidköping.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
0	5	8	3	18
Antal hyresrätter: 1		Antal lokaler: 2		Antal P-platser: 12

Total tomtatarea: 1 729 m²

Total bostadsarea: 1 318,5 m²

Varav hyresrätter: 66 m²

Total lokalarea: 813,5 m²

Varav uthyrningsbar yta: 459,5 m²

Varav Riksbyggens kontor 354 m²

Årets taxeringsvärde 15 670 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 670 000 kr

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 354 m². Ytan som avses är kontorslokalen som hyrs av Riksbyggen.

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

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Lidköpings kommun	Vatten, avlopp och renhållning
Hisstjänst	Service hissar
Fastbit	Bredband
Billinge energi	El
Lidköpings elnät	Elnät
Com Hem	Kabel-TV

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 158 tkr och planerat underhåll för 257 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2017 och visar på ett underhållsbehov på 2 357 tkr för de närmaste 10 åren.

Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 236 tkr (111kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 113 kr/m².

Budgeterad avsättning för kommande verksamhets år är 141 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte, fönster, hiss	2010-2014	
Ombyggnation av lokaler	2014/2015	
Huskropp utvändigt	2014/2015	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	94	<i>Trappan utanför Riksbyggen</i>
Markytor	153	<i>Utemiljö</i>

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasader	2018/2019	
Ombyggnation av DUC	2017/2018	

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Svensson	Ordförande	2017
Göran Karlsson	Vice Ordförande	2018
Louise Hamilton	Ledamot	2018
Cecilia Forendal	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Sondén		2017
Olof Höglund		2017
Mikael Synnergren		2017
Claes-Bore Niklasson		Riksbyggen

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

Valberedning	Kommentar
Henrik Hamilton	Samankallande
Anders Segerfjäll	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort förbättringar i utemiljön bland annat genom att lägga till ett nytt sop skåp.

Skatteverket har avseende räkenskapsåret 2015/2016 bedömt att föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen har överklagat Skatteverkets ställningstagande gällande klassning av föreningen som oäkta bostadsrättsförening till Förvaltningsrätten i Jönköping och något beslut har ännu inte erhållits. Föreningen har i skrivelsen framhållit flera skäl för att även fortsättningsvis bli beskattad som ett äkta privatbostadsföretag och även angivit prejudikat i likande ärenden. Om föreningen bedöms som oäkta bostadsrättsförening kommer detta att påverka medlemmarna, dels avseende beskattning av andelen vid försäljning och dels beskattning av boendet. Se Skatteverkets broschyr, SKV 378 ”Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar”.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

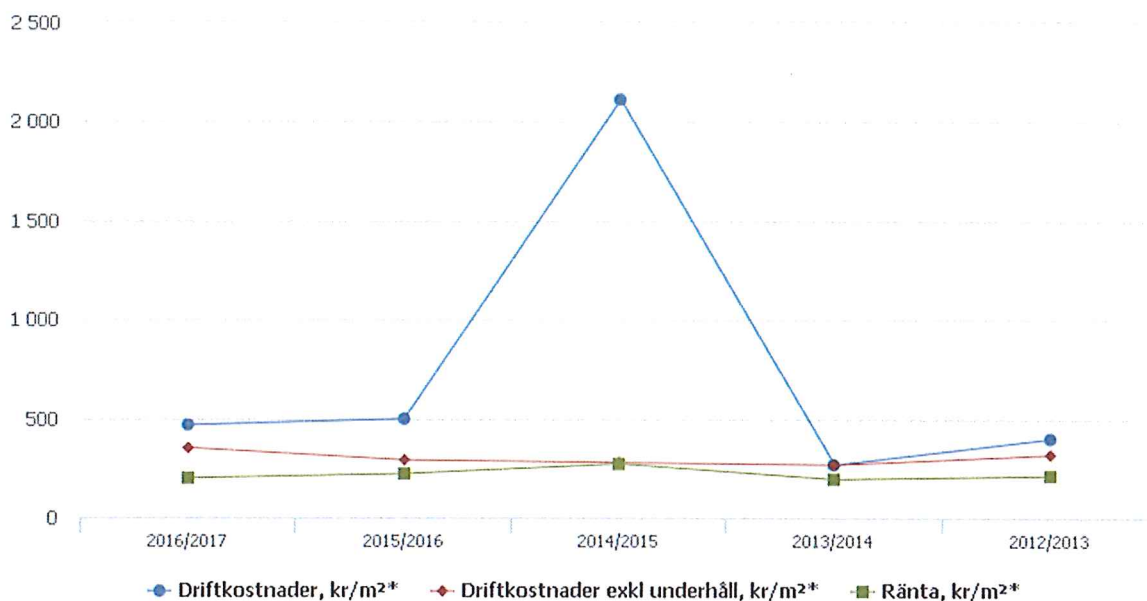
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-07-01 då den höjdes med 108,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsårets har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 788 kr/m²/år.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 36 129 kWh fastighetsel. Det är en ökning sedan föregående år med 1 337 kWh.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 440	2 425	2 174	1 518	1 388
Årets resultat	285	208	-3 591	-288	-199
Avsättning till underhållsfond, kr/m ²	108	75	61	61	61
Balansomslutning	25 803	26 272	26 599	28 336	17 943
Soliditet %	13	11	10	20	30
Likviditet %	306	227	214	83	565
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	788	801	773	675	657
Driftkostnader, kr/m ²	467	498	2 112	267	398
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	351	290	278	267	317
Ränta, kr/m ²	199	221	271	194	211
Underhållsfond, kr/m ²	68	76	208	667	606
Lån, kr/m ²	10 017	10 656	10 872	5 753	5 854

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Uppskrivnings fond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 138 110	2 404 887	0	161 644	-953 993	207 869
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					207 869	-207 869
Reservering underhållsfond				240 000	-240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-257 347	257 347	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						274 545
Vid årets slut	1 138 110	2 404 887	0	144 297	-728 777	274 545

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-746 124
Årets resultat	274 545
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	257 347
Summa	-454 232

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten

Att balansera i ny räkning	-454 232
----------------------------	----------

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	2 440 001	2 425 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 160	76 889
Summa rörelseintäkter		2 491 162	2 501 961
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 048 567	-1 098 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 238	-129 852
Personalkostnader	Not 6	-30 689	-31 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-568 475	-568 475
Summa rörelsekostnader		-1 785 969	-1 828 829
RÖRELSERESULTAT		705 193	673 132
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 036	3 036
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 337	3 429
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-442 022	-471 728
Summa finansiella poster		-430 648	-465 263
Resultat efter finansiella poster		274 545	207 869
Årets resultat		274 545	207 869

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 259 883	23 793 858
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 259 883	23 793 858
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Intresseföreningen	Not 13	33 000	33 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	40 793	48 087
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 793	81 087
Summa anläggningstillgångar		23 333 676	23 874 945
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	55 487	76 410
Övriga fordringar	Not 16	24 954	12 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	24 142	16 562
Summa kortfristiga fordringar		104 583	105 274
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 361 622	2 291 654
Summa kassa och bank		2 361 622	2 291 654
Summa omsättningstillgångar		2 563 788	2 396 928
SUMMA TILLGÅNGAR		25 799 881	26 271 873

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 542 997	3 542 997	
Fond för yttre underhåll	144 298	161 644	
Summa bundet eget kapital	3 687 295	3 704 641	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-728 777	-953 993	
Årets resultat	274 545	207 869	
Summa fritt eget kapital	-454 232	-746 124	
Summa eget kapital	3 233 063	2 958 518	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	21 752 728	22 256 576
Summa långfristiga skulder		21 752 728	22 256 576
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 20	6 323	198 868
Övriga skulder	Not 21	60 510	69 167
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 22	503 848	461 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	243 409	327 352
Summa kortfristiga skulder		814 090	1 056 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 799 881	26 271 873	

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	85	2066
Standardförbättringar lokal Riksbyggen	Linjär	45	2056
Standardförbättringar LLS-boende	Linjär	40	2055
4 nya bostäder	Linjär	50	2061

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inte annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	1 003 050	1 003 049
Hyror, bostäder	668 583	662 783
Hyror, lokaler	753 841	751 766
Hyror, p-platser	14 528	7 910
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-436
Summa nettoomsättning	2 440 001	2 425 072

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övriga sidointäkter	25 709	76 886
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	3
Övriga rörelseintäkter	25 450	0
Summa övriga rörelseintäkter	51 160	76 889

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Underhåll	-257 347	-441 968
Reparationer	-157 600	-106 359
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 570	-42 298
Arrendeavgifter	-16 033	-16 944
Vägavgifter	-1 007	0
Försäkringspremier	-27 578	-26 177
Kabel- och digital-TV	-7 629	-7 434
Återbäring från Riksbyggen	5 200	5 100
Obligatoriska besiktningar/ <i>OVK</i>	-21 469	-2 516
Bevakningskostnader	-2 288	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 784	-25 950
Förbrukningsmaterial/inventarier/ <i>sopskåp</i>	-42 031	0
Vatten	-20 989	-26 038
Fastighetsel	-83 153	-79 003
Uppvärmning	-166 283	-160 958
Sophantering och återvinning	-23 518	-22 273
Förvaltningsarvode drift	-162 488	-146 009
Summa driftkostnader	-1 048 567	-1 098 825

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode administration	-102 031	-97 452
IT-kostnader	-2 731	-8 962
Arvode, yrkesrevisor	-20 620	-11 901
Övriga förvaltningskostnader	-3 935	-5 224
Kreditupplysningar	-222	-450
Telefon och porto	-8 026	-5 156
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-35
Medlems- och föreningsavgifter	-672	-672
Summa övriga externa kostnader	-138 238	-129 852

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	-25 500	-25 500
Övriga personalkostnader	0	-988
Summa personalkostnader	-25 500	-26 488
Sociala kostnader	-5 189	-5 188
Summa personalkostnader	-30 689	-31 676

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning Byggnader	-22 597	-22 597
Avskrivningar tillkommande utgifter	-545 878	-545 878
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-568 475	-568 475

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	3 036	3 036
Summa Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	3 036	3 036

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017	2016
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 313	3 478
Övriga ränteintäkter	24	-49
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 337	3 429

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetslån	-442 022	-471 728
Summa räntekostnader fastighetslån	-442 022	-471 728

Not 11 Byggnader och mark

	2017	2016
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	9 286 191	9 286 191
Mark	654 870	654 870
Standardförbättringar	23 428 090	23 428 090
Summa	33 369 151	33 369 151
Årets anskaffningar		
Markanläggning	34 500	
Summa	34 500	0
Summa anskaffningsvärden	33 403 651	33 369 151
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	-8 178 947	-8 156 350
Standardförbättringar	-1 396 346	-850 468
Summa	-9 575 293	-9 006 818
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-22 597	-22 597
Årets avskrivning Standardförbättringar	-545 878	-545 878
Summa	-568 475	-568 475
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 143 768	-9 575 293
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 259 883	23 793 858
Varav		
Byggnader	1 084 647	1 107 244
Mark	654 870	654 870
Standardförbättringar	21 485 866	22 031 744
Markanläggningar	34 500	
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 366 000	13 366 000
Lokaler	2 201 000	2 201 000
Totalt taxeringsvärde	15 567 000	15 567 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 003 000</i>	<i>12 003 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Maskiner och inventarier	45 424	45 424
Summa	45 424	45 424
Summa anskaffningsvärden	45 424	45 424
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Maskiner och inventarier	-45 424	-45 424
Summa	-45 424	-45 424
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 424	-45 424
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andelar i intressföreningen

	2017	2016
66 Garantikapitalbevis á 500 kr i intressföreningen	33 000	33 000
Summa Garantikapitalbevis	33 000	33 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2017	2016
Lidköpings värmeverk	40 793	48 087
Summa andra långfristiga fordringar	40 793	48 087

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017	2016
Avgifts- och hyresfordringar	30 037	0
Kundfordringar	25 450	76 410
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	55 487	76 410

Not 16 Övriga fordringar

	2017	2016
Skattefordringar	7 754	3 583
Skattekonto	17 200	8 719
Summa övriga fordringar	24 954	12 302

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Upplupna ränteintäkter	3 709	819
Förutbetalda försäkringspremier	14 151	12 773
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 873
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	556	556
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 726	541
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 142	16 562

Not 18 Kassa och bank

	2017	2016
Bankmedel	1 905 422	1 600 000
Transaktionskonto	456 199	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	691 654
Summa kassa och bank	2 361 622	2 291 654

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Inteckningslån	22 256 576	22 717 968
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-503 848	-461 392
Långfristig skuld vid årets slut	21 752 728	22 256 576

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,89%	2017-12-01	5 437 500	0	125 000	5 312 500
STADSHYPOTEK	2,08%	2018-12-01	5 437 500	0	125 000	5 312 500
STADSHYPOTEK	1,87%	2020-03-01	4 941 000	0	108 000	4 833 000
STADSHYPOTEK	1,05%	2017-06-30	1 965 000	0	0	1 965 000
STADSHYPOTEK	1,50%	2017-09-01	4 936 968	0	103 392	4 833 576
Summa			22 717 968	0	461 392	22 256 576

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 503 848 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 519 240 kr.

Not 20 Leverantörsskulder

	2017	2016
Leverantörsskulder	6 323	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	198 868
Summa leverantörsskulder	6 323	198 868

Not 21 Övriga skulder

	2017	2016
Medlemmarnas reparationsfonder	5 630	5 630
Skatteskulder	7 293	
Skuld för moms	29 008	50 699
Skuld sociala avgifter och skatter	12 839	12 838
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Clearing	5 800	0
Summa övriga skulder	60 510	69 167

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	503 848	461 392
Summa övriga skulder till kreditinstitut	503 848	461 392

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	5 841	820
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 804	18 775
Upplupna elkostnader	13 882	12 807
Upplupna värmekostnader	34 984	32 202
Upplupna revisionsarvodena	10 000	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 440	9 287
Beräknat förvaltningsarvode	14 821	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	91 637	248 461
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 409	327 352

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	23 595 600	23 595 600
----------------------	------------	------------

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets utgång så har föreningen slagit ihop två lån till ett lån och då fått en förmånligare ränta. Styrelsen har även diskuterat att teckna ett gruppavtal med Com Hem angående digital telefoni, bredband och TV.

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2017-10-24

Ort och datum



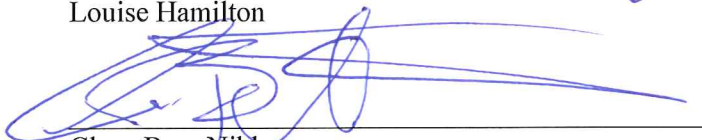
Anders Svensson



Göran Karlsson



Louise Hamilton



Claes-Bore Niklasson

Vår revisionberättelse har lämnats

14/11 2017



Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 16

Org.nr 769000-2832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 16 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 16 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 14 november 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 skuldtynad 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 16

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 16 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

