
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Lidköpingshus 18
Org nr: 716410-4171



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 18 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 25 660 597 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-07. Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-30

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ajax 1 i Lidköpings kommun.

På fastigheten finns 84 lägenheter uppförda, varav 5 stycken har byggt om under 2013/2014 från att tidigare ha varit ett gruppboende.

Byggnaderna är uppförda 1987 och fastigheternas adress är Vallgatan 1, 3, 5 och 9, Källaregatan 18 och 20 samt Målaregatan 2, 4 och 8 i Lidköping.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	40
3 rum och kök	30
4 rum och kök	11
5 rum och kök	2
Summa	84

Dessutom tillkommer	Antal	
Antal garage	49	Varav 22 st. i centralgarage
Antal p-platser	7	

Total tomtarea	7 884 m ²
Total bostadsarea	5 726 m ²
Total lokal area	275 m ²

Årets taxeringsvärde	72 483 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 667 000 kr

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Schindler AB
Kabel-TV	COM Hem AB
Bredbandsanslutning, fiberoptik	Telia Sonera AB
Elleveranser	Bixia AB
Vatten, avlopp och renhållning	Lidköpings kommun
Fjärrvärme	Lidköpings energi

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 198 tkr och planerat underhåll för 1 383 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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 tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan: uppdaterades senast hösten 2019 och visar ett underhållsbehov på 13 153 tkr. Detta motsvarar en genomsnittlig kostnad på 1 315 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 219 kr/m². Avsättningen till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 900 tkr (150 kr/m²). Den budgeterade avsättningen för kommande verksamhets år är satt till 600 tkr, vilket ger 100 kr/m².

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

Förningen har valt att lägga sig under den rekommenderade nivån pga. ett kommande fönsterbyte i underhållsplanen. När fönsterbytet ska ske är ännu inte helt bestämt och styrelsen ska under nästa verksamhetsår se över om det gynnar föreningen att gå över till K3. Det skulle kunna leda till att avsättningen inte blir så hög som 219 kr/m². Anledningen till det är den så kallade komponentavskrivningen som tillämpas i K3 regelverket.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnation gruppboende till bostäder	2013/2014	
Tvättstugor/samlingslokal	2014	
Trapphusbelysning	2014	
Skorstenar	2014	
Tilläggsisolering vindar	2015	
Varmvattensberedare och cirkulationspump	2015	
Fönsterbyte	2015	
Målning trapphus	2016	
Värmeväxlare samt installation av Ecoguard	2016/2017	
Nya garageportar	2018	

Årets väsentligt utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	91 760 kr	Byte av VVB, fläkt samt lås i soprum
Huskropp utvändigt	630 094 kr	Målning Källaregatan 18 och 20
Huskropp, tak	485 944 kr	Takrengöring samt Grön Fri behandling
Huskropp, port och dörrar	60 339 kr	Renovering port

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning fasader	2023	

Styrelse

Efter senaste stämman, 2019-05-14, 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>
Peter Lindberg	Ordförande	Stämman	2020
Johan Calmestrand	Sekreterare	Stämman	2020
Marcus Otterberg	Vice ordförande	Stämman	2021
Carl-Axel Bouveng	Ledamot	Stämman	2021
Kerstin Törn	Ledamot	Stämman	2020
Susanne Fallenius	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Jacob Törnqvist	Suppleant	Stämman	2020
Patrik Åkesson	Suppleant	Stämman	2020
Per Järnliden	Suppleant	Stämman	2020
Claes-Bore Niklasson	Suppleant	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Revisorcentrum i Skövde AB Ansvarig: Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2020
---	----------------------	---------	------

Valberedning

Bengt Andersson	Sammanställande	Stämman	2020
Majvor Folke		Stämman	2020

Kassör

Elisabeth Warvlin		Stämman	2020
-------------------	--	---------	------

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen målat om fasaderna på Källargatan 18 och 20. Föreningen har även rengjort taken och behandlat dessa med Grön Fri samt rensat alla stuprännor.

Medlemsinformation

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den höjdes med 5 %.
Parkeringsavgifterna höjdes 2019-01-01 med 100 kr/mån för garage och 50 kr/mån för p-platser.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 745 kr/m²/år.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 531 328 kr.

I en bostadsrätt 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 -48 183 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 68 414 kr sämre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader såsom el, renhållning samt vatten och avloppskostnader.

Under året har föreningen även genomfört den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, som sker vart 6 år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget avviker negativt med 155 037 kr och beror främst på den höjda vatten och avloppsavgiften samt att kostnaden för OVK inte var med i budgeten.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 136 % till 113 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 924 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 393 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett.
(föregående år 14 st.)

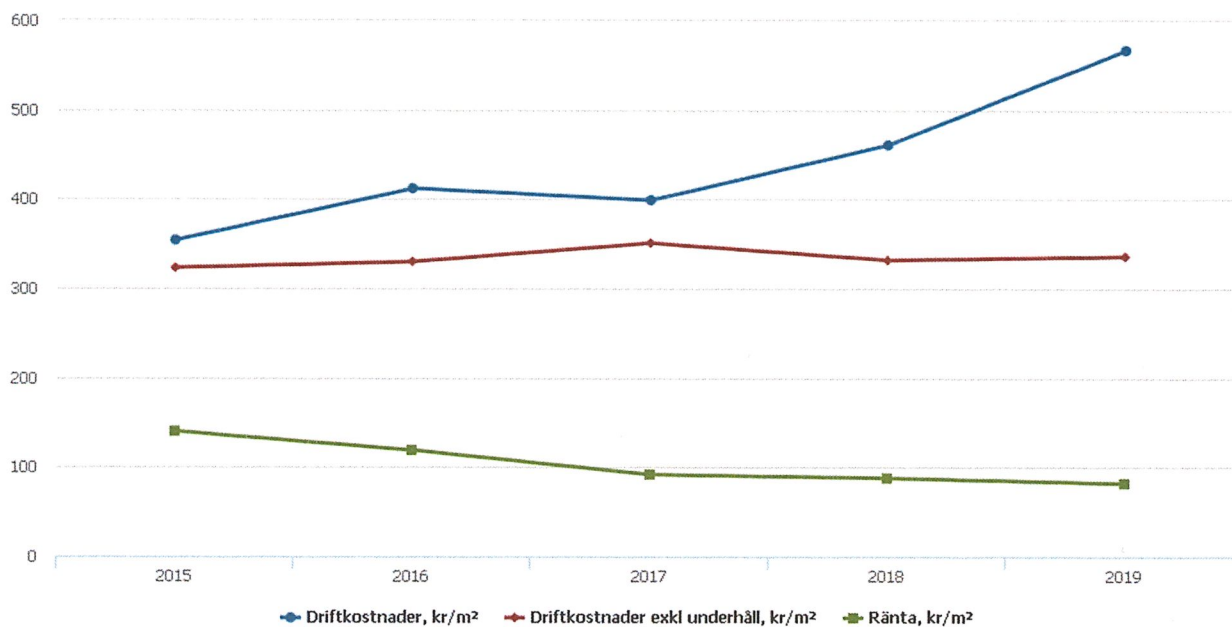
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under verksamhetsåret har bostadsrättsföreningen använt 165 799 kWh fastighetsel och 773 MWh värmeenergi. Det är en minskning med 4 094 kWh el samt en ökning med 16 MWh värme sedan föregående år enligt normalsårskorrigerings.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 134	5 081	5 086	5 071	5 075
Årets resultat	-531	47	927	787	969
Resultat exklusive avskrivningar	393	935	1 788	1 639	1 801
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-508	90	1 038	889	1 263
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	150	141	124	125	90
Balansomslutning	40 412	41 821	42 517	42 908	44 060
Soliditet %	22	22	22	20	18
Likviditet %	113	136	225	181	273
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	745	745	745	745	745
Bränsletillägg, kr/m ²	90	90	90	91	91
Driftkostnader, kr/m ²	567	468	399	412	354
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	336	332	351	330	323
Ränta, kr/m ²	82	88	92	119	140
Underhållsfond, kr/m ²	493	574	483	326	116
Lån, kr/m ²	4 964	5 122	5 364	5 522	5 925



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 549 960	2 785 046	3 443 229	714 923	46 468
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				46 468	-46 468
Reservering underhållsfond			900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 383 145	1 383 145	
Årets resultat					-531 328
Vid årets slut	2 549 960	2 785 046	2 960 084	1 244 536	-531 328

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	761 391
Årets resultat	-531 328
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 383 145
Summa	713 208

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	713 208
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 134 233	5 080 923
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 853	62 312
Summa rörelseintäkter		5 194 086	5 143 235
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 400 582	-2 811 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-861 606	-826 863
Personalkostnader	Not 6	-69 688	-66 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-923 883	-888 218
Summa rörelsekostnader		-5 255 758	-4 593 355
Rörelseresultat		-61 672	549 880
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	16 680	12 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 135	10 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-493 471	-526 245
Summa finansiella poster		-469 657	-503 412
Resultat efter finansiella poster		-531 328	46 468
Årets resultat		-531 328	46 468

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 515 993	37 379 606
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	845 778	906 048
Summa materiella anläggningstillgångar		37 361 771	38 285 654
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		37 487 771	38 411 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	14 210	0
Övriga fordringar	Not 15	12 247	148 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	0	170 068
Summa kortfristiga fordringar		26 457	318 835
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 897 609	3 090 997
Summa kassa och bank		2 897 609	3 090 997
Summa omsättningstillgångar		2 924 066	3 409 832
Summa tillgångar		40 411 837	41 821 486

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 335 006	5 335 006
Fond för yttre underhåll		2 960 084	3 443 229
Summa bundet eget kapital		8 295 090	8 778 235
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 244 537	714 923
Årets resultat		-531 328	46 468
Summa fritt eget kapital		713 208	761 391
Summa eget kapital		9 008 298	9 539 626
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 838 420	29 787 860
Summa långfristiga skulder		28 838 420	29 787 860
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	949 440	949 440
Leverantörsskulder	Not 19	820 763	238 971
Övriga skulder	Not 20	63 871	63 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	731 045	1 242 456
Summa kortfristiga skulder		2 565 119	2 494 000
Summa eget kapital och skulder		40 411 837	41 821 486

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Ombyggnader gruppboende	Linjär	40
Tilläggsisolering vind	Linjär	15
Lekplats	Linjär	20
Ecoguard	Linjär	20
Passersystem	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 263 648	4 263 648
Årsavgifter, lokaler	9 972	9 972
Hyror, bostäder	21 600	21 600
Hyror, lokaler	59 012	58 540
Hyror, garage	238 728	178 704
Hyror, p-platser	16 800	12 600
Hyror, övriga	10 000	10 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 696	87
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 123	-20
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-1 800
Bränsleavgifter, bostäder	520 452	520 452
Elavgifter	6 240	6 240
Summa nettoomsättning	5 134 233	5 080 923

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	40 320	40 320
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelseavgifter</i>	15 882	19 745
Fakturerade kostnader, <i>inkasso</i>	2 520	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	3
Övriga rörelseintäkter	1 140	624
Summa övriga rörelseintäkter	59 853	62 312

Not 4 Driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-1 383 145	-818 763
Reparationer	-198 335	-539 148
Fastighetsavgift och fastighetsskatt, <i>ny fastighetstaxering</i>	-140 498	-130 978
Försäkringspremier	-123 756	-120 191
Kabel- och digital-TV	-192 517	-179 027
Återbäring från Riksbyggen	10 300	16 625
Obligatoriska besiktningar, <i>OVK besiktning</i>	-140 488	-4 263
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 419	-12 105
Förbrukningsinventarier, <i>projektor föreningslokal</i>	-41 829	-3 951
Vatten	-270 952	-129 959
Fastighetsel	-235 548	-223 644
Uppvärmning	-561 260	-565 472
Sophantering och återvinning	-112 134	-99 703
Förvaltningsarvode drift	0	-864
Summa driftkostnader	-3 400 582	-2 811 443

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-775 733	-751 212
IT-kostnader	-12 755	-5 628
Arvode, yrkesrevisorer	-14 963	-11 950
Övriga förvaltningskostnader	-18 338	-16 508
Kreditupplysningar	-3 000	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 123	-23 400
Telefon och porto	-8 528	-9 660
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-42	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 124	-4 704
Konsultarvoden	-10 450	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-861 606	-826 863



Not 6 Personalkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-37 250	-35 250
Sammanträdesarvoden	-9 900	-10 575
Övriga ersättningar	-930	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-7 000
Summa	-55 080	-52 825
Sociala kostnader	-14 608	-14 006
Summa personalkostnader	-69 688	-66 831

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-678 706	-678 804
Avskrivning Markanläggningar	-11 164	-11 164
Avskrivningar tillkommande utgifter	-173 743	-173 743
Avskrivning Installationer	-60 270	-24 507
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-923 883	-888 218

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	16 680	12 096
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	16 680	12 096

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 823	10 056
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	312	682
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 135	10 738

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-492 748	-526 245
Övriga räntekostnader	-723	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-493 471	-526 245

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	40 722 332	40 722 332
Mark	2 000 000	2 000 000
Standardförbättringar	6 324 894	6 324 894
Markanläggning	223 282	223 282
	49 270 508	49 270 508
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 270 508	49 270 508
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	-11 054 983	-10 376 179
Standardförbättringar	-822 894	-649 151
Markanläggning	-13 025	-1 861
	-11 890 902	-11 027 191
<i>Årets avskrivningar</i>		
Årets avskrivning byggnader	-678 706	-678 804
Årets avskrivning standardförbättringar	-173 743	-173 743
Årets avskrivning markanläggningar	-11 164	-11 164
	-863 613	-863 711
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 754 515	-11 890 902
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 515 993	37 379 606
Varav		
Byggnader	28 988 643	29 667 349
Mark	2 000 000	2 000 000
Standardförbättringar	5 328 257	5 502 000
Markanläggningar	199 093	210 257
Taxeringsvärden		
Bostäder	70 000 000	51 800 000
Lokaler	2 483 000	1 867 000
Totalt taxeringsvärde	72 483 000	53 667 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>51 258 000</i>	<i>39 992 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>21 225 000</i>	<i>13 675 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier och verktyg	40 689	40 689
Installationer, <i>Ecoguard</i>	132 500	132 500
Installationer, <i>Passersystem</i>	804 680	0
	977 869	173 189
<i>Årets anskaffningar</i>		
Installationer, <i>Passersystem</i>	0	804 680
	0	804 680
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	977 869	977 869
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier och verktyg	-40 689	-40 689
Installationer, <i>Ecoguard</i>	-13 250	-6 625
Installationer, <i>Passersystem</i>	-17 882	0
	-71 821	-47 314
<i>Årets avskrivningar</i>		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	-6 625	-6 625
Installationer, <i>Passersystem</i>	-53 645	-17 882
	-60 270	-24 507
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-132 091	-71 821
Restvärde enligt plan vid årets slut	845 778	906 048
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer, <i>Ecoguard</i>	112 625	119 250
Installationer, <i>Passersystem</i>	733 153	786 798

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
252 st. garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	126 000	126 000
Summa andra långfristiga fordringar	126 000	126 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 210	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 210	0

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	11 786	21 306
Skattekonto	461	122 461
Fordringar hos leverantörer	0	5 000
Summa övriga fordringar	12 247	148 767

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	121 735
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	48 104
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	170
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	60
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	170 068

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	13 700	14 821
Bankmedel, SEB	121 440	110 619
Bankmedel, Swedbank	1 581 869	2 475 046
Transaktionskonto, SBAB	1 180 600	490 511
Summa kassa och bank	2 897 609	3 090 997

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	29 787 860	30 737 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-949 440	-949 440
Långfristig skuld vid årets slut	28 838 420	29 787 860

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,77%	2020-06-01	9 881 487	0	260 000	9 621 487
STADSHYPOTEK	1,28%	2020-12-30	3 743 811	0	100 000	3 643 811
STADSHYPOTEK	1,86%	2021-12-01	3 250 000	0	100 000	3 150 000
STADSHYPOTEK	1,82%	2022-03-01	2 715 000	0	60 000	2 655 000
STADSHYPOTEK	1,69%	2022-10-30	4 688 746	0	101 940	4 586 806
STADSHYPOTEK	1,77%	2019-10-30	3 990 756	-3 930 756	60 000	0
SBAB	1,02%	2024-10-11	0	3 930 756	20 000	3 910 756
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-12-01	2 467 500	0	247 500	2 220 000
Summa			30 737 300	0	949 440	29 787 860

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 949 440 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 747 200 kr. Resterande skuld, 25 040 660 kr, förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	820 763	238 971
Summa leverantörsskulder	820 763	238 971

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	36 716	36 716
Skuld sociala avgifter och skatter	27 155	26 153
Avräkning hyror och avgifter	0	264
Clearing	0	1
Summa övriga skulder	63 871	63 134

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

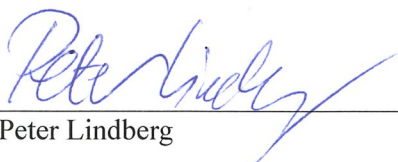
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	27 845	29 565
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	731 467
Upplupna elkostnader	39 313	40 140
Upplupna vattenavgifter	103 362	0
Upplupna värmekostnader	68 180	68 923
Upplupna kostnader för renhållning	28 004	0
Upplupna revisionsarvoden	14 500	13 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 110
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225	0
Beräknat förvaltningsarvode	56 895	100 704
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 721	243 047
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	731 045	1 242 456

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	41 286 500	41 286 500

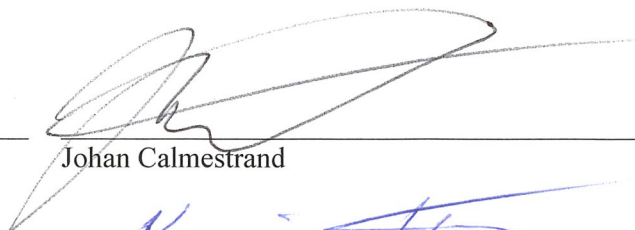
Styrelsens underskrifter

2020-03-26

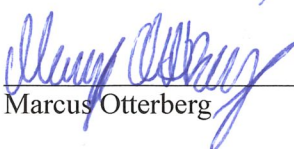
Ort och datum



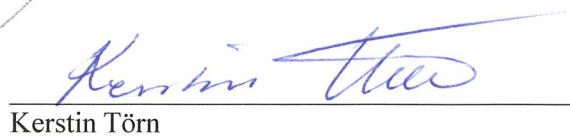
Peter Lindberg



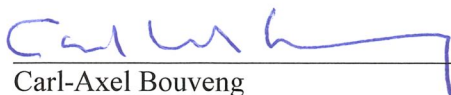
Johan Calmestrand



Marcus Otterberg



Kerstin Törn



Carl-Axel Bouveng



Susanne Fallenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/4-2020



Revisorscentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Lidköpingshus 18

Org.nr 716410-4171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Lidköpingshus 18 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Vårt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Lidköpingshus 18 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 6 april 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 18 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

