

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RB Brf Målaren i Lidköping  
Org nr: 769000-1792



# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 9  |
| Balansräkning .....          | 10 |
| Kassaflödesanalys .....      | 12 |
| Noter .....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Målaren i  
Lidköping får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

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 0 kr. Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2023-2024 uppgår till -331 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmålet redogör utfallet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Syftet är att jämma ut de variationer som naturligt uppstår mellan åren för underhållskostnader.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till -139 tkr, vilket är 865 tkr lägre än föregående år. Variationen kan huvudsakligen tillskrivas högre ränte- & driftskostnader. Bland driftskostnaderna kan noteras öknings på bland annat uppvärmning (+12%), vatten (+8%) och fastighetsförsäkring (+11%). Vid genomgång av de finansiella posterna kan en ökning konstateras bland räntekostnaderna (+49%).

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 336 % till 259 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 322 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 991 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Målaren 1 och 2 i Lidköpings kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 98 bostadsrätter samt 15 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962 för Målaren 2 och 1980 för Målaren 1. Fastigheternas adress är Karlagatan 22, 24, 26, Hagagatan 7 samt Skaragatan 9 i Lidköping.

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

| Lägenhetsfördelning | Antal |
|---------------------|-------|
| 1 rum och kök       | 11    |
| 2 rum och kök       | 50    |
| 3 rum och kök       | 26    |
| 4 rum och kök       | 11    |

| Dessutom tillkommer | Antal |
|---------------------|-------|
| Lokaler             | 15    |
| P-platser           | 69    |
| Hyresrätter         | 8     |

Total tomtarea 6 985 m<sup>2</sup>

Bostäder, bostadsrätt 6 296,5 m<sup>2</sup>

Bostäder, LSS-boende (hyresrätt) 459,5 m<sup>2</sup>

Bostäder, hyresrätt 66 m<sup>2</sup>

**Total bostadsarea 6 822 m<sup>2</sup>**

Frivilligt skatteskyldiga lokaler 988 m<sup>2</sup>

**Total lokalarea 1 811,5 m<sup>2</sup>**

Årets taxeringsvärde 87 211 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 87 211 000 kr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

| Hyresgäst                      | Verksamhet       | Yta | Löptid t.o.m. |
|--------------------------------|------------------|-----|---------------|
| Konditoribageriet              | Bageri/konditori | 288 | 2027-06-30    |
| Birgers frukt och konfektyr HB | Butik            | 162 | 2027-04-30    |
| FEMOS AB                       | Butik            | 164 | 2027-02-28    |
| Salong Vivåga                  | Frisör           | 125 | 2026-04-30    |
| Riksbyggen                     | Kontor           | 354 | 2026-03-01    |

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                   |
| Vatten, avlopp och renhållning | Lidköpings Miljö & Teknik AB |
| Fjärrvärme                     | Lidköpings Energi AB         |
| Försäkring                     | Länsförsäkringar             |
| Elnät                          | Lidköpings Elnät AB          |
| El                             | Bixia AB + Billinge Energi   |
| Bredband & Kabel-TV            | Tele2 AB                     |

## 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 369 tkr och planerat underhåll för 1 329 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Genom att kartlägga och förutse underhållsåtgärder över tid kan skador förebyggas, vilket i sin tur förhindrar att mindre defekter utvecklas till mer omfattande och kostsamma reparationer. Underhållsplanen omfattar normalt inga standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Avsättningen till underhållsfonden beror främst på kommande underhåll, men även på nuvarande fondvolym samt redovisningsregelverk.

**Föreningens underhållsplan:** Uppdaterades senast våren 2024 och visar på ett underhållsbehov på 8 582 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 858 tkr (99 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 137 tkr (131 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024/2025 är satt till 700 tkr (80 kr/m<sup>2</sup>).

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

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning             | År        | Kommentar                |
|-------------------------|-----------|--------------------------|
| Stambyte                | 2001      | Karlagatan (tid. Lidk 7) |
| Stambyte, fönster, hiss | 2010-2014 | Hagagatan (tid. Lidk 16) |
| Låsbyte                 | 2012      | Karlagatan (tid. Lidk 7) |
| Fönsterbyte             | 2012      | Karlagatan (tid. Lidk 7) |
| Ombyggnad LSS-boende    | 2014/2015 | Hagagatan (tid. Lidk 16) |
| Tak, butikslokaler      | 2019/2020 | Karlagatan (tid. Lidk 7) |

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                | Belopp  |
|--------------------------------------------|---------|
| Vatten & Sanitet, EMP-filter, Vattenkonsol | 200 898 |
| Injustering (värme)                        | 748 597 |
| Fasadbelysning (Karlagatan)                | 52 576  |
| Markytor, Sopstation etc.                  | 144 396 |
| Övrigt                                     | 182 470 |

| Planerat underhåll | År        | Kommentar |
|--------------------|-----------|-----------|
| Balkongunderhåll   | 2025-2026 |           |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Carina Edvinsson    | Ordförande         | 2025                          |
| Helene Niklasson    | Sekreterare        | 2024                          |
| Göran Karlsson      | Vice ordförande    | 2024                          |
| Anna Karlsson       | Ledamot            | 2024                          |
| Gabriel Boström     | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter  | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Johan Holm           | Suppleant            | 2024                          |
| Lars Eliasson        | Suppleant            | 2024                          |
| Sara Mattsson        | Suppleant            | 2024                          |
| Claes-Bore Niklasson | Suppleant Riksbyggen |                               |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer             | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| RevisionsPartner i Skaraborg AB |                      |                               |
| Nina Olsson                     | Auktoriserad revisor | 2024                          |

| Valberedning    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------|-------------------------------|
| Edla Lindström  | 2024                          |
| Ingrid Karlsson | 2024                          |
| Karin Karlsson  | 2024                          |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat passersystem med tillhörande porttelefon, kortläsare samt tvättstugebokning. Installationen har aktiverats som standardförbättring och skrivs av under 15 år (se not 12, Installationer). Total kostnad för projektet uppgick till 1 078 tkr.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften inför räkenskapsåret från och med 2023-07-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % samt värmeavgiften med 5 % från och med 2024-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                       | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                                      | 6 566     | 6 586     | 4 370     | 4 326     | 4 286     |
| Resultat efter finansiella poster*                    | -331      | 813       | 913       | 282       | -790      |
| Balansomslutning                                      | 40 188    | 41 472    | 16 936    | 16 916    | 17 111    |
| Årets kassaflöde                                      | -1 106    | 4 717     | 689       | 719       | -1 340    |
| Soliditet %*                                          | 27        | 26        | 30        | 25        | 23        |
| Likviditet, exkl låne-<br>omförhandling kommande år % | 259       | 336       | 165       | 109       | 92        |
| Likviditet, inkl låne-<br>omförhandling kommande år % | 25        | 47        | 84        | 45        | -         |
| Årsavgift andel i % av totala<br>rörelseintäkter*     | 64        | 65        | 74        | 84        | 67        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med<br>bostadsrätt*         | 728       | 712       | 595       | 595       | 594       |
| Energikostnad kr/kvm*                                 | 199       | 190       | 160       | 155       | 151       |
| Underhållsfond kr/kvm                                 | 608       | 608       | 471       | 363       | 327       |
| Reservering till underhållsfond<br>kr/kvm             | 131       | 113       | 118       | 107       | 93        |
| Sparande kr/kvm*                                      | 268       | 307       | 187       | 157       | 97        |
| Ränta kr/kvm                                          | 93        | 62        | 14        | 17        | 17        |
| Skuldsättning kr/kvm*                                 | 3 270     | 3 405     | 1 270     | 1 345     | 1 420     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten<br>med bostadsrätt*     | 4 483     | 4 668     | 1 741     | 1 844     | 1 947     |
| Räntekänslighet %*                                    | 6,4       | 6,6       | 2,9       | 3,1       | 3,3       |

\* obligatoriska nyckeltal

### Upplysning till förlust

Årets underskott beror främst på underhållskostnader, varav dessa täcks av föreningens underhållsfond.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån som föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                       | Bundet               |                         |                     | Fritt                  |                   |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                                 | 1 516 119            | 2 404 887               | 3 673 262           | 2 564 528              | 813 253           |
| Extra reservering för<br>underhåll enl.<br>stämmobeslut |                      |                         | 0                   | 0                      |                   |
| Disposition enl.<br>årsstämmobeslut                     |                      |                         |                     | 813 253                | -813 253          |
| Reservering<br>underhållsfond                           |                      |                         | 1 137 183           | -1 137 183             |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond                    |                      |                         | -1 328 936          | 1 328 936              |                   |
| Årets resultat                                          |                      |                         |                     |                        | -330 955          |
| <b>Vid årets slut</b>                                   | <b>1 516 119</b>     | <b>2 404 887</b>        | <b>3 481 509</b>    | <b>3 569 534</b>       | <b>-330 955</b>   |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 3 377 781        |
| Årets resultat                          | -330 955         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 137 183       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 328 936        |
| <b>Summa</b>                            | <b>3 238 580</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>3 238 580</b> |
|----------------------------------------|------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |        | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 6 566 336                | 6 585 783                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 277 658                  | 293 692                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>6 843 994</b>         | <b>6 879 475</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4  | -4 303 511               | -3 257 349               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -1 100 472               | -1 155 230               |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -97 503                  | -122 400                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -1 321 808               | -1 240 465               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-6 823 294</b>        | <b>-5 775 444</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>20 700</b>            | <b>1 104 031</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 7 571                    | 10 354                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 202 271                  | 75 034                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -561 497                 | -376 166                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-351 655</b>          | <b>-290 778</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>-330 955</b>          | <b>813 253</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>-330 955</b>          | <b>813 253</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 32 416 856        | 33 674 826        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 1 135 766         | 121 532           |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 13 | 41 998            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>33 594 620</b> | <b>33 796 358</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 14 | 156 000           | 156 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>156 000</b>    | <b>156 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>33 750 620</b> | <b>33 952 358</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 15 | 79 223            | 36 124            |
| Övriga fordringar                              | Not 16 | 1 357             | 31 788            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 17 | 464 947           | 453 410           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>545 527</b>    | <b>521 322</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 18 | 5 891 833         | 6 998 150         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>5 891 833</b>  | <b>6 998 150</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>6 437 360</b>  | <b>7 519 471</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>40 187 980</b> | <b>41 471 829</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 3 921 006         | 3 921 006         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 481 509         | 3 673 262         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>7 402 515</b>  | <b>7 594 268</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 3 569 534         | 2 564 528         |
| Årets resultat                               |        | -330 955          | 813 253           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>3 238 580</b>  | <b>3 377 781</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>10 641 095</b> | <b>10 972 049</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 3 969 000         | 14 568 121        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 969 000</b>  | <b>14 568 121</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 24 260 357        | 13 691 236        |
| Leverantörsskulder                           | Not 20 | 485 552           | 81 931            |
| Skatteskulder                                | Not 21 | 27 585            | 23 795            |
| Övriga skulder                               | Not 22 | 120 583           | 1 289 641         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 683 809           | 845 057           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>25 577 886</b> | <b>15 931 659</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>40 187 980</b> | <b>41 471 829</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                | 2023/2024         |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                            |                   |
| Rörelseresultat                                            | 20 700            |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> |                   |
| Avskrivningar                                              | 1 321 808         |
| Utdelningar                                                | 7 571             |
|                                                            | <b>1 350 079</b>  |
| Erhållen ränta                                             | 137 805           |
| Erlagd ränta                                               | -533 500          |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>       |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)            | 40 261            |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)               | 184 453           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>            | <b>1 179 097</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                            |                   |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar      | 0                 |
| Investeringar i byggnader och mark                         | 0                 |
| Investeringar i installationer, <i>Passersystem</i>        | -1 078 072        |
| Investeringar i pågående byggnation, <i>Temp.givare</i>    | -41 998           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>            | <b>-1 120 070</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                           |                   |
| Amortering av lån                                          | -1 165 344        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>           | <b>-1 165 344</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                    |                   |
| Årets kassaflöde                                           | -1 106 317        |
| Likvida medel vid årets början                             | 6 998 150         |
| Likvida medel vid årets slut                               | 5 891 833         |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### 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 | Slutår         | Kommentar |
|-------------------------------------|---------------------|----------|----------------|-----------|
| Byggnader                           | Linjär              | 0        | Helt avskriven | Lidk 7    |
| Stam- och badrumsrenovering         | Linjär              | 50       | 2046           | Lidk 7    |
| Standardförbättringar, fönster      | Linjär              | 35       | 2032           | Lidk 7    |
| Standardförbättringar, värmeväxlare | Linjär              | 20       | 2028           | Lidk 7    |
| Markanläggningar, utemiljö          | Linjär              | 20       | 2038           | Lidk 7    |
| Reversfordran Lidköpings värmeverk  | Linjär              | 40       | Helt avskriven | Lidk 7    |
| Ecoguard                            | Linjär              | 20       | 2037           | Lidk 7    |
| Taksäkerhet                         | Linjär              | 10       | 2028           | Lidk 7    |
| Motorvärmare                        | Linjär              | 15       | 2034           | Lidk 7    |
| Sedumtak                            | Linjär              | 10       | 2030           | Lidk 7    |
| Utomhusbelysning Skaragatan         | Linjär              | 15       | 2035           | Lidk 7    |
| Byggnader                           | Linjär              | 85       | 2066           | Lidk 16   |
| Standardförbättringar lokal RB      | Linjär              | 45       | 2056           | Lidk 16   |
| Standardförbättringar LSS-boende    | Linjär              | 40       | 2055           | Lidk 16   |
| 4 nya bostäder                      | Linjär              | 48       | 2061           | Lidk 16   |
| Utemiljö                            | Linjär              | 20       | 2037           | Lidk 16   |
| Cykelplats                          | Linjär              | 10       | 2038           | Lidk 16   |
| Passersystem                        | Linjär              | 15       | 2033           | Lidk 16   |

*Mark är inte föremål för avskrivningar.*

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                                    | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder, <i>inkl Vatten, Kabel-TV &amp; Bredband</i> | 3 513 829                | 3 675 169                |
| Hyror, bostäder                                                    | 623 196                  | 623 146                  |
| Hyror, lokaler                                                     | 1 491 404                | 1 410 554                |
| Hyror, p-platser                                                   | 71 987                   | 71 769                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder                               | -5 825                   | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler                                | -434                     | -2 111                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser                              | -1 400                   | -1 013                   |
| Rabatter                                                           | -525                     | 0                        |
| Bränsleavgifter, bostäder                                          | 874 104                  | 808 269                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                       | <b>6 566 336</b>         | <b>6 585 783</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                                          | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter, <i>ombyggnadstillägg tid. Lidk 16</i>                   | 198 036                  | 115 521                  |
| Övriga ersättningar, <i>pant-, överlåtelse- &amp; andrahandsintäkter</i> | 28 452                   | 25 722                   |
| Övriga sidointäkter, <i>antennhyra &amp; laddintäkter elbil</i>          | 40 233                   | 29 025                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                                   | -12                      | -12                      |
| Erhållna statliga bidrag                                                 | 0                        | 68 616                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                   | 10 948                   | 51 091                   |
| Försäkringsersättningar                                                  | 0                        | 3 729                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                                      | <b>277 658</b>           | <b>293 692</b>           |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 328 936               | -597 833                 |
| Reparationer                         | -368 840                 | -220 284                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -232 890                 | -227 590                 |
| Arrendeavgifter                      | -21 374                  | -19 686                  |
| Försäkringspremier                   | -105 138                 | -95 039                  |
| Kabel- och digital-TV                | -203 085                 | -210 561                 |
| Pcb/Radonsanering                    | -60 094                  | 0                        |
| Återbäring från Riksbyggen           | 1 200                    | 12 000                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -3 137                   | -3 723                   |
| Serviceavtal                         | -5 938                   | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -12 642                  | -10 420                  |
| Bevakningskostnader                  | 0                        | -5 728                   |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -27 813                  | -43 939                  |
| Förbrukningsinventarier              | -41 916                  | -39 738                  |
| Vatten                               | -363 851                 | -336 113                 |
| Fastighetsel                         | -280 370                 | -350 269                 |
| Uppvärmning                          | -1 071 985               | -956 715                 |
| Sophantering och återvinning         | -159 888                 | -141 574                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -16 815                  | -10 137                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-4 303 511</b>        | <b>-3 257 349</b>        |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                            | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -989 297                 | -1 012 602               |
| IT-kostnader                               | -16 643                  | -21 910                  |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -31 035                  | -33 285                  |
| Övriga försäljningskostnader               | -2 062                   | 0                        |
| Övriga förvaltningskostnader               | -9 252                   | -15 574                  |
| Kreditupplysningar                         | -9 463                   | -1 657                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -23 583                  | -27 562                  |
| Telefon och porto                          | 0                        | -1 947                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -8 819                   | -52                      |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -5 978                   | -5 978                   |
| Konsultarvoden                             | 0                        | -30 121                  |
| Bankkostnader                              | -4 341                   | -4 542                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 100 472</b>        | <b>-1 155 230</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -49 600                  | -59 700                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -24 500                  | -29 100                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -6 000                   | -8 000                   |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -3 200                   |
| Sociala kostnader                                     | -17 403                  | -22 400                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-97 503</b>           | <b>-122 400</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar**

|                                                                | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -353 497                 | -343 106                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -137 819                 | -120 774                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -766 654                 | -766 654                 |
| Avskrivning Installationer                                     | -63 838                  | -9 932                   |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 321 808</b>        | <b>-1 240 465</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Återbäring från Länsförsäkringar                                    | 7 571                    | 7 234                    |
| Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening                 | 0                        | 3 120                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>7 571</b>             | <b>10 354</b>            |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton, <i>Swedbank</i>                | 2 609                    | 16 236                   |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>          | 198 365                  | 57 733                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 1 200                    | 622                      |
| Övriga ränteintäkter                                          | 97                       | 442                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>202 271</b>           | <b>75 034</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -561 497                 | -376 038                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -128                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-561 497</b>          | <b>-376 166</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                                                             | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                     |                    |                    |
| Byggnader                                                   | 25 321 027         | 15 785 446         |
| Mark                                                        | 1 541 467          | 886 597            |
| Standardförbättringar                                       | 30 295 737         | 6 867 647          |
| Markanläggning                                              | 2 340 302          | 2 175 227          |
|                                                             | <b>59 498 533</b>  | <b>25 714 917</b>  |
| <b>Årets anskaffningar genom fusion</b>                     |                    |                    |
| <i>Fusion: Byggnader (Lidk 16)</i>                          | 0                  | 9 286 191          |
| <i>Fusion: Mark (Lidk 16)</i>                               | 0                  | 654 870            |
| <i>Fusion: Standardförbättringar (Lidk 16)</i>              | 0                  | 23 428 090         |
| <i>Fusion: Markanläggning (Lidk 16)</i>                     | 0                  | 57 595             |
|                                                             | <b>0</b>           | <b>33 426 746</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                                  |                    |                    |
| Byggnader, <i>Sedumtak</i>                                  | 0                  | 249 390            |
| Markanläggning, <i>laddstolpar</i>                          | 0                  | 107 480            |
|                                                             | <b>0</b>           | <b>356 870</b>     |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>               | <b>59 498 533</b>  | <b>59 498 533</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                     |                    |                    |
| Byggnader                                                   | -17 342 645        | -8 685 003         |
| Standardförbättringar                                       | -7 687 287         | -2 249 198         |
| Markanläggningar                                            | -793 776           | -654 561           |
|                                                             | <b>-25 823 707</b> | <b>-11 588 762</b> |
| <b>Tillkommande ackumulerade avskrivningar genom fusion</b> |                    |                    |
| <i>Fusion: Byggnader (Lidk 16)</i>                          | 0                  | -8 314 536         |
| <i>Fusion: Standardförbättringar (Lidk 16)</i>              | 0                  | -4 671 434         |
| <i>Fusion: Markanläggningar (Lidk 16)</i>                   | 0                  | -18 440            |
|                                                             | <b>0</b>           | <b>-13 004 410</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                  |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                                 | -353 497           | -343 106           |
| Årets avskrivning standardförbättringar                     | -766 654           | -766 654           |
| Årets avskrivning markanläggningar                          | -137 819           | -120 774           |
|                                                             | <b>-1 257 970</b>  | <b>-1 230 535</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>      | <b>-27 081 676</b> | <b>-25 823 707</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                 | <b>32 416 856</b>  | <b>33 674 826</b>  |

**Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 7 624 886  | 7 978 382  |
| Mark                  | 1 541 467  | 1 541 467  |
| Standardförbättringar | 21 841 797 | 22 608 451 |
| Markanläggningar      | 1 408 707  | 1 546 526  |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 81 200 000 | 81 200 000 |
| Lokaler  | 6 011 000  | 6 011 000  |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>87 211 000</b> | <b>87 211 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | 63 715 000        | 63 715 000        |
| <i>varav mark</i>      | 23 496 000        | 23 496 000        |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

|                                                                      | 2024-06-30       | 2023-06-30      |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                              |                  |                 |
| Inventarier & Verktyg                                                | 90 848           | 45 424          |
| Installationer                                                       | 174 755          | 103 125         |
|                                                                      | <b>265 603</b>   | <b>148 549</b>  |
| <b>Årets anskaffningar genom fusion</b>                              |                  |                 |
| <i>Fusion:</i> Inventarier och verktyg (Lidk 16)                     | 0                | 45 424          |
| <i>Fusion:</i> Installationer (Lidk 16)                              | 0                | 71 630          |
|                                                                      | <b>0</b>         | <b>117 054</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                                           |                  |                 |
| Installation: <i>Porttelefon, Kortläsare &amp; Tvättstugebokning</i> | 1 078 072        | 0               |
|                                                                      | <b>1 078 072</b> | <b>0</b>        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>                        | <b>1 343 675</b> | <b>265 603</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                        |                  |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                              |                  |                 |
| Inventarier & Verktyg                                                | -90 848          | -45 424         |
| Installationer                                                       | -53 223          | -25 781         |
|                                                                      | <b>-144 071</b>  | <b>-71 205</b>  |
| <b>Tillkommande ackumulerade avskrivningar genom fusion</b>          |                  |                 |
| <i>Fusion:</i> Inventarier och verktyg (Lidk 16)                     | 0                | -45 424         |
| <i>Fusion:</i> Installationer (Lidk 16)                              | 0                | -17 510         |
|                                                                      | <b>0</b>         | <b>-62 934</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                           |                  |                 |
| Installationer                                                       | -63 838          | -9 932          |
|                                                                      | <b>-63 838</b>   | <b>-9 932</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>               | <b>-207 909</b>  | <b>-144 071</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                          | <b>1 135 776</b> | <b>121 532</b>  |
| <b>Varav</b>                                                         |                  |                 |
| Inventarier & Verktyg                                                | 0                | 0               |
| Installationer                                                       | 1 135 776        | 121 532         |

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                                                         | 2024-06-30    | 2023-06-30      |
|---------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                 |               |                 |
| Temperaturgivare/Värmereglering                         | 0             | 0               |
| Laddstolpe                                              | 0             | 52 250          |
|                                                         | <b>0</b>      | <b>52 250</b>   |
| <b>Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation</b> |               |                 |
| Temperaturgivare/Värmereglering                         | 41 998        | 0               |
| Laddstolpe                                              | 0             | 55 230          |
| Sedumtak                                                | 0             | 249 390         |
| <b>Summa anskaffningar</b>                              | <b>41 998</b> | <b>304 620</b>  |
| <b>Årets omklassificeringar</b>                         |               |                 |
| Temperaturgivare/Värmereglering                         | 0             | 0               |
| Laddstolpe ( <i>byggnad</i> , not 11)                   | 0             | -107 480        |
| Sedumtak ( <i>byggnad</i> , not 11)                     | 0             | -249 390        |
| <b>Summa omklassificeringar</b>                         | <b>0</b>      | <b>-356 870</b> |
| <b>Kvarstående pågående ny- och ombyggnation</b>        |               |                 |
| Temperaturgivare/Värmereglering                         | 41 998        | 0               |
| Laddstolpe                                              | 0             | 0               |
| Sedumtak                                                | 0             | 0               |
| <b>Summa pågående ny- och ombyggnad vid årets slut</b>  | <b>41 998</b> | <b>0</b>        |

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                       | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 312 Garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen | 156 000        | 156 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>   | <b>156 000</b> | <b>156 000</b> |

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

|                                                  | 2024-06-30    | 2023-06-30    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 52 556        | 12 383        |
| Kundfordringar                                   | 26 667        | 23 741        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>79 223</b> | <b>36 124</b> |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | 2024-06-30   | 2023-06-30    |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto                    | 1 357        | 1 260         |
| Andra kortfristiga fordringar  | 0            | 30 528        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>1 357</b> | <b>31 788</b> |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 101 024        | 36 557         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 55 199         | 46 621         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 252 297        | 241 800        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 50 915         | 50 627         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0              | 4 254          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 5 512          | 73 550         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>464 947</b> | <b>453 410</b> |

**Not 18 Kassa och bank**

|                                    | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel, <i>SBAB</i>             | 5 391 771        | 5 714 289        |
| Transaktionskonto, <i>Swedbank</i> | 500 062          | 1 283 861        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        | <b>5 891 833</b> | <b>6 998 150</b> |

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2024-06-30       | 2023-06-30        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 28 229 357       | 29 394 701        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -1 165 344       | -1 135 344        |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -23 095 013      | -13 691 236       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>3 969 000</b> | <b>14 568 121</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld         | Nya lån/ | Årets amorteringar | Utg.skuld         |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,50%      | 2024-09-01          | 5 341 236         | 0        | 400 000            | 4 941 236         |
| STADSHYPOTEK | 4,67%      | 2024-09-11          | 4 437 500         | 0        | 125 000            | 4 312 500         |
| STADSHYPOTEK | 5,05%      | 2024-09-24          | 4 562 500         | 0        | 125 000            | 4 437 500         |
| STADSHYPOTEK | 0,81%      | 2025-04-30          | 4 975 737         | 0        | 247 344            | 4 728 393         |
| STADSHYPOTEK | 0,89%      | 2025-06-01          | 5 892 728         | 0        | 160 000            | 5 732 728         |
| STADSHYPOTEK | 1,48%      | 2027-03-01          | 4 185 000         | 0        | 108 000            | 4 077 000         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>29 394 701</b> | <b>0</b> | <b>1 165 344</b>   | <b>28 229 357</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta fem lån på 23 095 013 kr samt amortera 1 165 344 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 5 826 720 kr. Resterande skuld, 22 402 637 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi utgående lån (samt amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Intentionen är att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 20 Leverantörsskulder**

|                                      | 2024-06-30     | 2023-06-30    |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder                   | 303 209        | 41 708        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 182 343        | 40 223        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>485 552</b> | <b>81 931</b> |

**Not 21 Skatteskulder**

|                            | 2024-06-30    | 2023-06-30    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 27 585        | 23 795        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>27 585</b> | <b>23 795</b> |

**Not 22 Övriga skulder**

|                                    | 2024-06-30     | 2023-06-30       |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 5 630          | 5 630            |
| Kortfristiga låneskulder           | 0              | 1 135 344        |
| Skuld för moms                     | 68 996         | 95 888           |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 39 021         | 47 911           |
| Clearing                           | 6 936          | 4 868            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>120 583</b> | <b>1 289 641</b> |

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 40 288         | 12 292         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 132 832        | 13 376         |
| Upplupna elkostnader                                      | 20 428         | 37 349         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 0              | 93 127         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 0              | 36 714         |
| Upplupna kostnader för administration                     | 26 180         | 10 673         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 27 000         | 26 500         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 437 080        | 615 027        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>683 809</b> | <b>845 057</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 41 748 600 | 41 748 600 |

**Styrelsens underskrifter**

Lidköping 2024-09-16  
Ort och datum



Carina Edvinsson



Helene Niklasson



Anna Karlsson



Göran Karlsson



Gabriel Boström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-09-18



RevisionsPartner i Skaraborg AB

Nina Olsson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Mälaren i Lidköping, org.nr 769000-1792

## Rapport om årsredovisningen

---

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Mälaren i Lidköping för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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 2023 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.

---

### 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

---

### Revisorns ansvar

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

---

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av föreningen för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

---

### Grund för uttalanden

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

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

Lidköping den 18 september 2024

Nina Olsson  
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.

## 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

### **Arsavgift**

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 20,6 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.

# RB Brf Målaren i Lidköping

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB Brf Målaren i Lidköping i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

