

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Lidköpingshus 2
Org nr: 769000-1743



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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Lidköpings Kommun.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-31.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhålls- och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre avgifter för vatten och värme samt extra förvaltningsarvode drift. Räntekostnaderna har ökat på grund av omsatta lån. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 (alla) 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 420% till 217%.

I resultatet ingår avskrivningar med 404 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -430 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort ett minus resultat på 833 241 kr för 2024. Detta beror på att större underhållsåtgärder har gjorts under året och tagits ur underhållsfonden. Resultatet efter fondförändring är positivt 73 290.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Oxeln 16 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 52 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är RyttaREGATAN 5 och 7, Djurgårdsgatan 29 och Lottkällsgatan 6 i Lidköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	22
2 rum och kök	30



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	21
Antal p-platser	30

Total tomtarea	7 948 m ²
Total bostadsarea	2 534 m ²
Total lokalarea	201 m ²

Årets taxeringsvärde	35 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 200 000 kr

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:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & Teknisk förvaltning samt fastighetsservice
Billinge Energi AB	Elleverans
Tele 2 Sverige AB	TV, fast telefoni & bredband
Telia	Bredband

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 148 tkr och planerat underhåll för 1 077 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2024 och visar på ett underhållsbehov på 2 206 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 221 tkr (81kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 170 000 kr (62 kr/m²). Budgeterad avsättning för 2025 görs med 221 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte, fönster, tak och balkonger	1993	
Markytor	2020	Dränering del av förening
Duc byte	2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	160 484	Vitvaror
Installationer	39 682	Dräneringspump
Markytor	876 365	Dränering Lottkällsgatan och stolparmaturer

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takbyte, ventilation och fasader	Inom några år	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Uno Johansson	Ordförande	2025
Robert Lindquist	Sekreterare	2025
Karl-Gustaf Ryderup	Vice ordförande	2026
Pavlos Papadopoulos	Ledamot	2026
Margareta Barkin	Ledamot	2026
Britt Kjellqvist	Ledamot Riksbyggen	T.o.m 2024-12-10
Claes-Bore Niklasson	Ledamot Riksbyggen	Fr.o.m. 2024-12-11

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Richard Järnving	Suppleant	2025
Wanda Nilsson	Suppleant	2025
Vakant	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angela Ågren	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Konsult har tillsammans med styrelsen gjort en utredning under året gällande föreningens framtida underhåll och att eventuellt bygga på en våning på befintliga hus. Styrelsen har tagit beslutet att inte bygga på en våning på grund av att det blir för dyrt samt ger föreningen ett sämre ekonomiskt läge.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 4% och värmeavgiften med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja värmeavgiften med 20% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 145 kr/m²/år inkl. värmeavgift.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

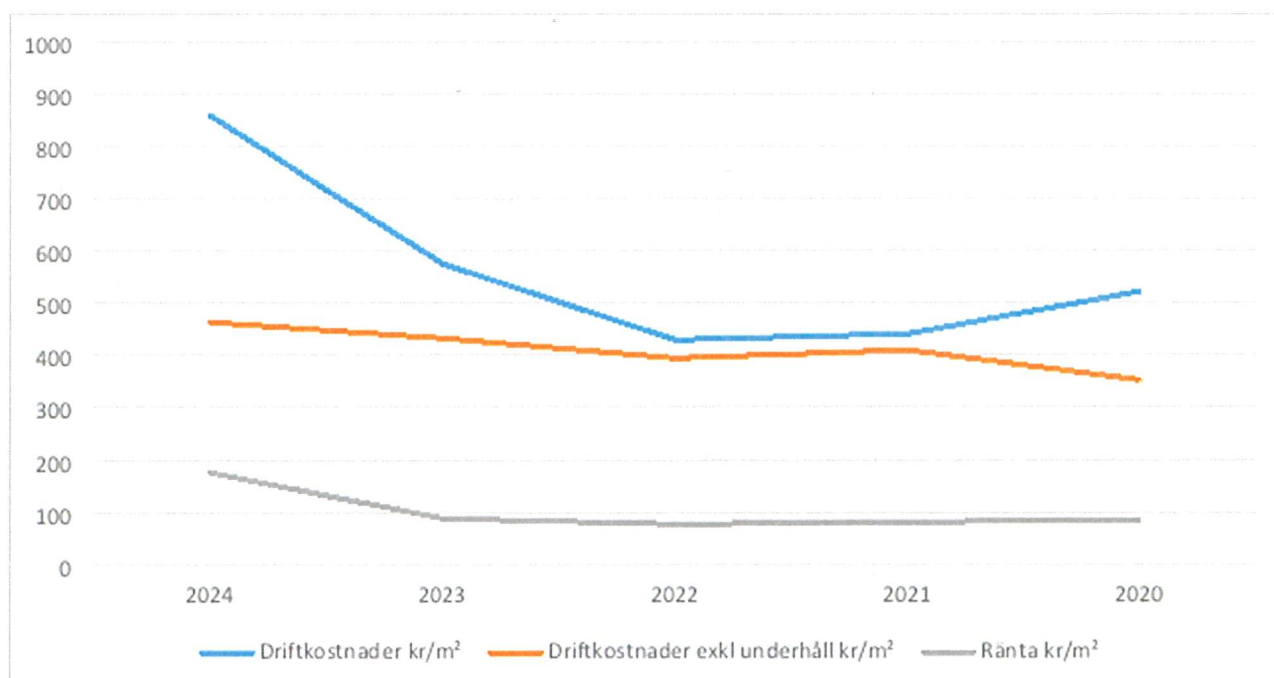


Flerårsöversikt

Resultat och ställning

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 972	2 825	2 752	2 755	2 705
Resultat efter finansiella poster*	-833	-157	157	132	-147
Resultat exkl avskrivningar	-430	454	762	736	448
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-600	304	572	486	198
Balansomslutning	12 393	13 703	14 313	14 573	14 723
Soliditet %*	2	8	10	7	6
Likviditet % exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	217	420	395	338	318
Likviditet % inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	13	29	88	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 145	1 088	1 065	1 065	1 048
Driftkostnader kr/kvm	408	375	382	441	520
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	16	235	349	410	351
Energikostnad kr/kvm*	287	268	281	269	238
Underhållsfond kr/kvm	293	624	709	673	612
Sparande kr/kvm*	236	306	312	300	332
Ränta kr/kvm	174	87	77	79	84
Skuldsättning kr/kvm*	4 307	4 440	4 581	4 714	4 847
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 648	4 792	4 944	5 088	5 232
Räntekänslighet %*	4,1	4,4	4,6	4,8	5,0

* obligatoriska nyckeltal



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 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 252	1 706 640	-530 277	-157 436
Disposition enl. årsstämmobeslut			-157 436	157 436
Reservering underhållsfond		170 000	-170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 076 531	1 076 531	
Årets resultat				-833 241
Vid årets slut	47 252	800 109	218 818	-833 241

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-687 713
Årets resultat	-833 241
Årets fondreservering enligt stadgarna	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 076 531

Summa	-614 424
--------------	-----------------

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-614 424
--	-----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 971 752	2 824 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 436	24 693
Summa		2 973 188	2 849 457
Rörelsekostnader			
Underhåll	Not 4	-1 076 531	-382 309
Reparationer	Not 5	-148 124	-160 249
Driftskostnader	Not 6	-1 121 073	-1 025 683
Övriga externa kostnader	Not 7	-629 004	-646 960
Personalkostnader	Not 8	-23 039	-24 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-403 506	-611 604
Summa rörelsekostnader		-3 401 278	-2 851 158
Rörelseresultat		-428 089	-1 702
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	2 636	3 959
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	67 075	79 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-474 863	-238 836
Summa finansiella poster		-405 152	-155 735
Resultat efter finansiella poster		-833 241	-157 436
Årets resultat		-833 241	-157 436
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond		-170 000	-150 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		1 076 531	382 309
Resultat efter fondförändring		73 290	74 873

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	10 666 478	9 980 377
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	31 266	40 887
Summa materiella anläggningstillgångar		10 697 744	10 021 263
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	78 000	78 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		78 000	78 000
Summa anläggningstillgångar		10 775 744	10 099 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 912	120
Övriga fordringar	Not 16	833	12 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	222 050	211 223
Summa kortfristiga fordringar		227 795	223 385
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 389 634	3 380 706
Summa kassa och bank		1 389 634	3 380 706
Summa omsättningstillgångar		1 617 428	3 604 091
Summa tillgångar		12 393 173	13 703 355

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	47 252	47 252
Fond för yttre underhåll	800 109	1 706 640
Summa bundet eget kapital	847 361	1 753 892
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	218 818	−530 277
Årets resultat	−833 241	−157 436
Summa fritt eget kapital	−614 424	−687 713
Summa eget kapital	232 937	1 066 178
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 779 236
Leverantörsskulder		143 249
Skatteskulder		5 120
Övriga skulder	Not 20	21 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	210 923
Summa kortfristiga skulder	12 160 236	12 637 177
Summa eget kapital och skulder	12 393 173	13 703 355



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-428 089	-1 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	403 506	611 604
Utdelningar	2 636	2 399
	-21 947	612 302
Erhållen ränta	67 075	80 702
Erlagd ränta	-458 891	-248 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-413 763	444 234
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 410	-19 600
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-128 965	-56 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-547 138	368 326
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	1 952
Investeringar i byggnader och mark	-1 079 987	0
Investeringar i inventarier	0	-50 054
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 079 987	-48 102
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-363 948	-385 948
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-363 948	-385 948
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 991 073	-65 724
Likvida medel vid årets början	3 380 706	3 446 430
Likvida medel vid årets slut	1 389 634	3 380 706

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	År	Slutår
<i>Tillkommande och utbyta komponenter</i>			
Stammar	Komponent	1993	2043
Fönster	Komponent	1993	2038
Tak	Komponent	1993	Slutavskriven
Balkonger	Komponent	1993	2043
Mark	Komponent	2016	2026
Markanläggning	Komponent	2020	2045
Källarfönster	Komponent	2024	2064
Kantsten	Komponent	2024	2044
Stomkompletteringar	Komponent	2024	2064
Pumpbrunn	Komponent	2024	2034

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder (inkl vatten, tv, fast telefoni och bredband)	2 398 944	2 306 904
Hyror, lokaler	20 824	20 464
Hyror, p-platser	29 820	31 595
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 388	-1 488
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16	-1 775
Bränsleavgifter, bostäder	503 280	449 424
Övriga ersättningar (Pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter)	20 297	19 647
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-7
Summa nettoomsättning	2 971 752	2 824 764

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	23 853
Övriga rörelseintäkter	1 436	840
Summa övriga rörelseintäkter	1 436	24 693

Not 4 Underhåll

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Gemensamma utrymmen	-160 484	-251 684
Installationer	-39 682	-130 625
Markytor	-876 365	0
Summa underhåll	-1 076 531	-382 309

Not 5 Reparationer

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bostäder	-6 044	0
Gemensamma utrymmen	-22 157	-61 067
Installationer	-59 483	-65 862
Huskropp	-6 538	-13 790
Markytor	-33 225	-8 289
P-platser	-17 733	0
Övriga	-2 944	-11 241
Summa reparationer	-148 124	-160 249

Not 6 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 760	-82 628
Försäkringspremier	-42 171	-34 021
Kabel- och digital-TV	-106 584	-106 306
Återbäring från Riksbyggen	700	5 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 987	-22 783
Förbrukningsinventarier	-7 212	-9 040
Vatten	-157 414	-142 348
Fastighetsel	-102 375	-110 168
Uppvärmning	-526 481	-479 967
Sophantering och återvinning	-47 508	-43 924
Förvaltningsarvode drift extra	-21 281	0
Summa driftskostnader	-1 121 073	-1 025 683

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration och drift	-576 250	-601 106
IT-kostnader	-2 700	-2 925
Arvode, yrkesrevisorer	-20 136	-16 350
Övriga förvaltningskostnader	-6 590	-4 696
Kreditupplysningar	-4 171	-4 814
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 320	-11 025
Medlems- och föreningsavgifter	-3 172	-3 172
Bankkostnader	-3 666	-2 873
Summa övriga externa kostnader	-629 004	-646 960

Not 8 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-17 500	-17 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-2 000
Sociala kostnader	-4 539	-4 853
Summa personalkostnader	-23 039	-24 353

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-359 540	-574 943
Avskrivning Markanläggningar	-34 346	-27 494
Avskrivning Installationer	-9 620	-9 167
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-403 506	-611 604

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	2 636	2 399
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 636	3 959

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	512
Ränteintäkter från likviditetsplacering	66 801	78 597
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	245	24
Övriga ränteintäkter	29	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67 075	79 142

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-474 832	-238 836
Övriga räntekostnader	-31	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-474 863	-238 836

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 357 813	20 357 813
Mark	47 706	47 706
Markanläggning	614 408	614 408
	21 019 927	21 019 927
Årets anskaffningar		
Byggnader (Källarfönster & platonmatta)	895 414	0
Markanläggning (Kantsten & pumpbrunn)	184 573	0
	1 079 987	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 099 914	21 019 927
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 921 987	-13 347 044
Markanläggningar	-117 563	-90 069
	-14 039 550	-13 437 113
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-359 540	-574 943
Årets avskrivning markanläggningar	-34 346	-27 494
	-393 886	-602 437
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 433 436	-14 039 550
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 666 478	9 980 378
Varav		
Byggnader	6 971 698	6 435 826
Mark	3 047 706	3 047 706
Markanläggningar	647 073	496 846
Taxeringsvärden		
Bostäder	35 200 000	35 200 000
Totalt taxeringsvärde	35 200 000	35 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 200 000</i>	<i>8 200 000</i>



Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	48 102	0
	48 102	0
Årets anskaffningar		
Installationer (Laddbox)	0	48 102
	0	48 102
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 102	48 102
Årets avskrivningar		
Installationer	-9 620	-7 215
	-9 620	-7 215
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-16 835	-7 215
	-16 835	-7 215
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 835	-7 215
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 266	40 887

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
156 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	78 000	78 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	78 000	78 000

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38	16
Momsfordringar	795	12 026
Summa övriga fordringar	833	12 042

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 618	40 572
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 063	144 063
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 364	26 589
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 005	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 050	211 223

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 204 634	3 137 833
Transaktionskonto	185 000	242 874
Summa kassa och bank	1 389 634	3 380 706



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	11 779 236	12 143 184
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-363 948	-363 948
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 415 288	-11 779 236
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-03-11	5 389 350	-5 389 350	0	0
SWEDBANK		2024-10-25	3 565 159	-3 289 211	275 948	0
SWEDBANK	3,68%	2025-03-28	3 188 675	0	88 000	3 100 675
SWEDBANK	4,26%	2025-03-28	0	5 389 350	0	5 389 350
SWEDBANK	4,61%	2025 10-28	0	3 289 211	0	3 289 211
Summa			12 143 184	0	363 948	11 779 236

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 363 948 kr samt omförhandla 11 415 288 kr varför hela skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 232	12 232
Skuld sociala avgifter och skatter	9 475	9 475
Summa övriga skulder	21 707	21 707

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	27 281	11 309
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	64 000
Upplupna elkostnader	8 894	22 121
Upplupna kostnader för administration	0	33 658
Upplupna revisionsarvoden	8 913	8 153
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 180
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	165 836	204 144
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	210 923	348 564

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 525 000	20 525 000



Styrelsens underskrifter

Lidköping 2025-03-13

Ort och datum

Uno Johansson

Uno Johansson

Robert Lindquist

Robert Lindquist

Karl-Gustaf Ryderup

Karl-Gustaf Ryderup

Margareta Barkin

Margareta Barkin

Pavlos Papadopoulos

Pavlos Papadopoulos

Claes-Bore Niklasson

Claes-Bore Niklasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-24

Staffan Jansson

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 2
Org.nr 769000-1743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 2 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 vi 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 på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på 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 på 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidsköpingshus nr 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 vår 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 överträdelser 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 24 mars 2025
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 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.

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.

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 planenliga 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 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 2 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

