

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Lidköpingshus 14
Org nr: 769000-1875



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 RBF Lidköpingshus 14 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Nuvarande stadgar registrerades 23 augusti 2017 på Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre drift-, övriga externa-, personalkostnader samt ökade räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll, fastighetsavgift/skatt, försäkring, obligatorisk besiktning (OVK), vatten och fjärrvärme. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatt lån och nyupptaget lån till pågående projekt.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 22%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 159% till 77%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 927 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 283 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Omklassificering av solceller har skett under räkenskapsåret vilket har påverkat föreningens underhållsfond positivt.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Talgoxen 4 och 5 i Lidköpings kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 216 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Solhagsvägen 22 och 24, Vävaregatan 3 och 5, Hamngatan 51, 53 och 55 samt Härenegatan 2 och 4 i Lidköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	60
3 rum och kök	105
4 rum och kök	21

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	72
Antal garage	99
Antal p-platser	121

Total tomtarea	47 354 m ²
Total bostadsarea	14 906 m ²
Total lokalarea	1 465 m ²

Årets taxeringsvärde	192 142 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	173 459 000 kr

Riksbyggens kontor i Lidköping 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	Förvaltningsavtal
Bixia AB	Elleverans
Lidköpings Elnät	Elnät
Tele 2 Sverige AB	TV, fast telefoni & bredband
Lidköping Energi AB	Fjärrvärme
Lidköpings kommun	Renhållning och vatten

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 299 tkr och planerat underhåll för 526 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2025 och visar på ett underhållsbehov på 6 281 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 628 tkr (38 kr/m²). Avsättning för räkenskapsåret 2024/2025 har skett med 517 tkr (32 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2025/2026 sker med 38 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2004-2005	
Inglasning balkonger	2004-2005	
Fönsterbyte	2011-2012	
Nytt låssystem	2013	
Ombyggnad undercentral	2017	
Installation av Ecoguard	2017	
Målning trapphus	2020	
Kantsten	2020	
Tak	2022-2023	Solceller är installerade på taken

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	138 707	Vitvaror till tvättstugor
Installationer	387 438	Styrportal, OVK åtgärder och belysning

Planerat underhåll

År	Kommentar
Områdesprojekt gällande garage/carportar, cykelrum, miljörum, p-platser m.m.	Pågår klart våren 2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Jonsson	Ordförande	2026
Lars Göran Nilsson	Sekreterare	2026
Ulla-Britt Eliasson	Vice ordförande	2025
Robert Svensson	Ledamot	2026
Anna Frölund	Ledamot	2025
Claes-Bore Niklasson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Minadaki	Suppleant	2025
Chennet Juhlin	Suppleant	2025
Marcus Frölund	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Simon Tysse	2025
Sten-Åke Henningsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Områdesprojekt gällande garage/carportar, cykelrum, miljörum, p-platser m.m. pågår och beräknas vara klart under våren 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 249 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 251 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% och värmeavgiften med 20% från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 777 kr/m²/år inklusive 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 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Elhandelsavtal har tecknats med Bixia. Bixia är ett elbolag som jobbar tillsammans med lokala producenter i hela Sverige för att se till att närproducerad förnybar el når föreningen. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

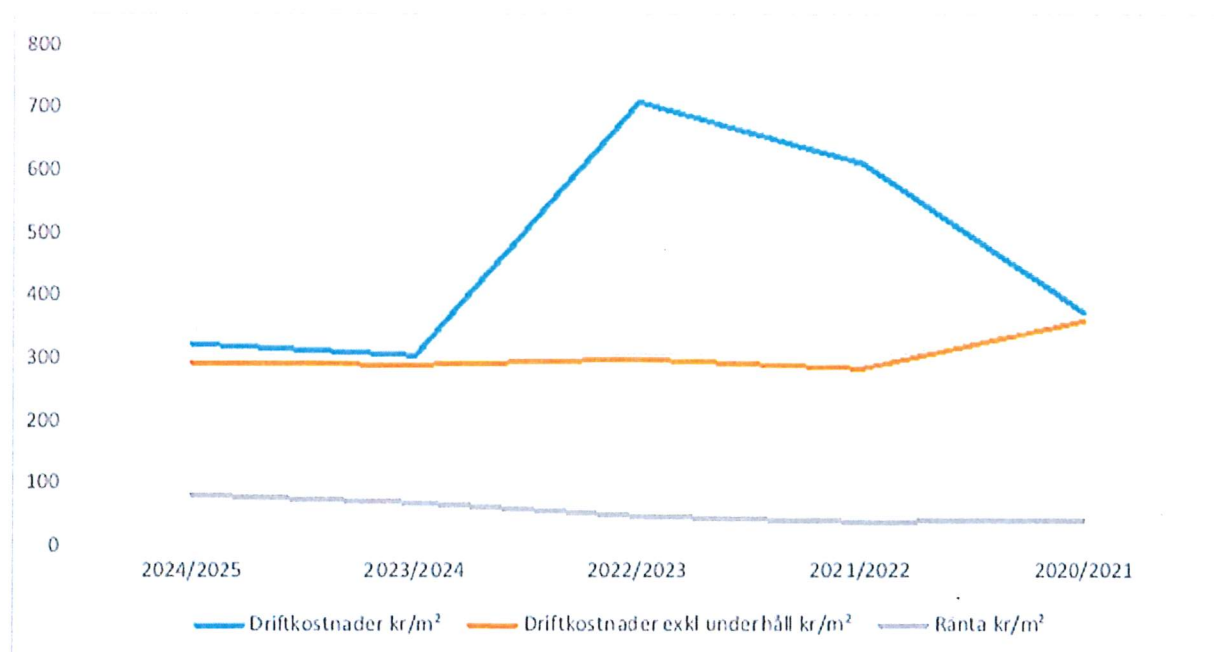
Ecoguard har installerades 2017. Föreningen får total överblick och det blir enklare att få full kontroll på fastighetens energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	12 301	11 908	10 980	10 926	10 795
Resultat efter finansiella poster*	1 443	1 791	-4 918	-3 413	83
Resultat exkl avskrivningar	3 283	3 694	-3 071	-1 679	1 816
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 766	2 894	-4 576	-3 237	273
Balansomslutning	65 870	54 020	54 172	57 417	60 613
Soliditet %*	25	24	20	28	32
Likviditet % exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	77	159	114	174	274
Likviditet % inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	22	27	29	98	130
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	89	92	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	777	746	692	692	683
Driftkostnader kr/kvm	315	295	702	602	363
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	283	281	290	276	353
Energikostnad kr/kvm*	166	160	150	148	137
Underhållsfond kr/kvm	398	265	169	489	720
Reservering till underhållsfond kr/kvm	32	49	92	95	94
Sparande kr/kvm*	233	240	224	224	121
Ränta kr/kvm	73	60	39	31	34
Skuldsättning kr/kvm*	2 718	2 351	2 454	2 247	2 338
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 985	2 582	2 696	2 467	2 568
Räntekänslighet %*	3,8	3,5	3,9	3,6	3,8

* 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	636 673	4 336 139	5 977 685	1 790 519
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 790 519	-1 790 519
Omklassificering solcellsanläggning		2 187 309		
Reservering underhållsfond		517 000	-517 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-526 146	526 146	
Årets resultat				1 355 818
Vid årets slut	636 673	6 514 302	7 777 350	1 355 818

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 768 204
Årets resultat	1 355 818
Årets fondreservering enligt stadgarna	-517 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	526 146

Summa	9 133 168
--------------	------------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	9 133 168
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 300 767	11 907 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 192	76 674
Summa rörelseintäkter		12 333 959	11 984 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 161 974	-4 833 343
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 596 244	-2 474 202
Personalkostnader	Not 6	-265 597	-148 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 926 894	-1 903 467
Summa rörelsekostnader		-9 950 709	-9 359 522
Rörelseresultat		2 383 250	2 624 915
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	16 066	14 621
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	145 211	126 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 188 709	-975 117
Summa finansiella poster		-1 027 433	-834 396
Resultat efter finansiella poster		1 355 818	1 790 519
Årets resultat		1 355 818	1 790 519



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 624 212	46 574 356
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	14 680 449	79 474
Summa materiella anläggningstillgångar		60 304 661	46 653 830
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	226 500	226 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		226 500	226 500
Summa anläggningstillgångar		60 531 161	46 880 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	19 189	3 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	908 680	905 610
Summa kortfristiga fordringar		927 869	909 042
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 410 066	6 230 153
Summa kassa och bank		4 410 066	6 230 153
Summa omsättningstillgångar		5 337 935	7 139 195
Summa tillgångar		65 869 595	54 019 525



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	636 673	636 673
Fond för yttre underhåll	6 514 302	4 336 139
Summa bundet eget kapital	7 150 975	4 972 812
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 777 350	5 977 685
Årets resultat	1 355 818	1 790 519
Summa fritt eget kapital	9 133 168	7 768 204
Summa eget kapital	16 284 143	12 741 016
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18 24 887 500	15 048 910
Summa långfristiga skulder	24 887 500	15 048 910
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18 19 602 410	23 435 876
Leverantörsskulder	2 934 733	918 520
Skatteskulder	36 031	40 080
Övriga skulder	Not 19 654 211	627 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 470 567	1 207 925
Summa kortfristiga skulder	24 697 952	26 229 599
Summa eget kapital och skulder	65 869 595	54 019 525

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 470 743	2 624 915
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 839 402	1 903 467
Utdelningar	16 066	14 621
	4 326 211	4 543 003
Erhållen ränta	178 927	85 155
Erlagd ränta	-1 204 393	-948 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 300 745	3 679 488
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-52 544	2 675
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 317 503	-272 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 565 704	3 409 597
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	1 210 059	0
Investeringar i pågående byggnation	-14 600 975	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 390 916	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 744 876	-1 696 376
Upptagna lån	7 750 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 005 124	-1 696 376
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 820 088	1 713 221
Likvida medel vid årets början	6 230 153	4 516 932
Likvida medel vid årets slut	4 410 066	6 230 153



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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
Byggnader	Linjär		2053
Fönsterbyte	Linjär	40	2052
Tilläggsisolering vindar	Linjär	15	2029
Skärmtak över källartrappor	Linjär	15	2029
Markanläggning (P-plats)	Linjär	20	2034
Porttelefon & tvättstugebokning	Linjär	15	2035
Solceller	Linjär	25	2047

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 127 817	9 654 231
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-36 348	-36 348
Hyror, lokaler	403 728	390 473
Hyror, garage	237 600	237 600
Hyror, p-platser	90 660	90 660
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 239	-5 360
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-104 800	-16 516
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 900	-4 899
Bränsleavgifter, bostäder	1 495 125	1 496 403
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter samt avgift andrahandsuthyrning	43 763	25 833
Övriga ersättningar (gästlägenhet)	22 800	28 900
Övriga sidointäkter (elintäkt solceller och laddstolpar)	37 579	46 802
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-15
Summa nettoomsättning	12 300 767	11 907 763

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	18 000	3 162
Övriga rörelseintäkter	1 335	1 260
Försäkringsersättningar	13 857	72 252
Summa övriga rörelseintäkter	33 192	76 674

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-526 146	-229 658
Reparationer	-299 147	-484 241
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-413 804	-386 670
Försäkringspremier	-262 325	-229 134
Kabel- och digital-TV	-432 716	-415 865
Återbäring från Riksbyggen	7 500	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-478
Obligatoriska besiktningar (OVK)	-218 750	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 408	-72 128
Förbrukningsinventarier	-51 565	-135 602
Vatten	-738 489	-674 200
Fastighetsel	-343 791	-391 906
Uppvärmning	-1 638 089	-1 549 203
Sophantering och återvinning	-216 665	-230 902
Förvaltningsarvode drift extra	-21 579	-35 857
Summa driftskostnader	-5 161 974	-4 833 343

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration och drift	-2 425 459	-2 328 638
IT-kostnader	-60 676	-44 962
Arvode, yrkesrevisorer	-29 365	-27 936
Övriga förvaltningskostnader	-20 504	-17 777
Kreditupplysningar	-6 105	-11 312
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 175	-23 511
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-6
Medlems- och föreningsavgifter	-13 176	-13 176
Bankkostnader	-6 784	-6 884
Summa övriga externa kostnader	-2 596 244	-2 474 202

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-152 400	-73 000
Sammanträdesarvoden	-41 000	-33 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 000	-22 000
Övriga personalkostnader (utbildning)	-7 000	0
Sociala kostnader	-37 197	-20 010
Summa personalkostnader	-265 597	-148 510

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 396 336	-1 349 179
Avskrivning Markanläggningar	-53 797	-53 797
Avskrivningar tillkommande utgifter	-476 761	-476 761
Avskrivning Installationer	0	-23 730
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 926 894	-1 903 467

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	16 066	14 621
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	16 066	14 621

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	1
Ränteintäkter från likviditetsplacering	126 196	125 819
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	184
Övriga ränteintäkter	18 983	97
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	145 211	126 100

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 188 709	-975 117
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 188 709	-975 117

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	77 076 083	77 076 083
Mark	362 000	362 000
Standardförbättringar	12 635 789	12 635 789
Markanläggning	1 075 942	1 075 942
	91 149 814	91 149 814
Årets anskaffningar		
Byggnad (solceller/återföring momsavdrag)	-1 210 059	0
Omklassificering solcellsanläggning	2 187 309	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	92 127 064	91 149 814
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-39 687 131	-38 337 952
Standardförbättringar	-4 323 957	-3 847 196
Markanläggningar	-564 870	-511 073
	-44 575 958	-42 696 221
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 396 336	-1 349 179
Årets avskrivning standardförbättringar	-476 761	-476 761
Årets avskrivning markanläggningar	-53 797	-53 797
	-1 926 894	-1 879 737
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-46 502 852	-44 575 958
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 624 212	46 574 356
Varav		
Byggnader	36 970 265	37 389 451
Mark	362 000	362 000
Standardförbättringar	7 835 071	8 311 832
Markanläggningar	457 276	511 073
Taxeringsvärden		
Bostäder	188 000 000	170 000 000
Lokaler	4 142 000	3 459 000
Totalt taxeringsvärde	192 142 000	173 459 000
<i>varav byggnader</i>	<i>138 270 000</i>	<i>123 899 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 872 000</i>	<i>49 560 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	21 041	21 041
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 041	21 041
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-21 041	-21 041
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 041	-21 041
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2025-06-30	2024-06-30
IB Projektering av hus för cykelparkering	79 474	79 474
Garage/carportar, cykelrum m.m.	14 600 975	0
Vid årets slut	14 680 449	79 474

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
453 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	226 500	226 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	226 500	226 500

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	19 189	842
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 590
Summa övriga fordringar	19 189	3 432

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	40 022	73 738
Förutbetalda försäkringspremier	131 955	123 553
Förutbetalt förvaltningsarvode	618 213	594 517
Förutbetald elavgift	0	1 876
Förutbetald kabel-tv-avgift	110 970	103 966
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 763	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 759	7 960
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	908 680	905 610

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	3 546 644	4 885 932
Transaktionskonto	863 422	1 344 222
Summa kassa och bank	4 410 066	6 230 153

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	44 489 910	38 484 786
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 890 376	-1 696 376
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 712 034	-21 739 500
Långfristig skuld vid årets slut	24 887 500	15 048 910

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,34%	2025-09-01	3 760 000	0	160 000	3 600 000
STADSHYPOTEK	3,40%	2025-09-03	9 837 500	0	650 000	9 187 500
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-01-30	6 163 286	0	214 376	5 948 910
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-03-30	9 264 000	-9 030 000	234 000	0
STADSHYPOTEK	3,20%	2027-03-30	0	9 030 000	78 000	8 952 000
STADSHYPOTEK	4,04%	2027-10-30	4 700 000	0	200 000	4 500 000
STADSHYPOTEK	4,31%	2028-03-01	4 760 000	0	160 000	4 600 000
STADSHYPOTEK	3,28%	2028-03-01	0	7 750 000	48 500	7 701 500
Summa			38 484 786	7 750 000	1 744 876	44 489 910

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 890 376 kr och omförhandla tre lån på 17 712 034 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 561 504 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 35 038 030 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	550 942	547 098
Skuld för moms	10 530	11 643
Skuld sociala avgifter och skatter	92 739	49 895
Avräkning hyror och avgifter	0	18 562
Summa övriga skulder	654 211	627 198

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	67 979	83 663
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	74 562	87 528
Upplupna elkostnader	19 361	19 710
Upplupna kostnader för administration	0	4 742
Upplupna revisionsarvoden	14 790	14 790
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255 788	41 902
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 038 087	955 590
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 470 567	1 207 925

Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	59 100 000	59 100 000



Årsredovisningens innehåll blev klar den 16 september 2025

Lidköping den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Jonny Jonsson

Lars Göran Nilsson

Ulla-Britt Eliasson

Anna Frölund

Robert Svensson

Claes-Bore Niklasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

RevisorsCentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Document ID 09222115557557204232

Dokument

201644 Årsredovisning - 2025-06-30

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-09-17 11:09:29 CEST (+0200) av Britt

Kjellqvist (BK)

Färdigställt 2025-09-29 08:49:30 CEST (+0200)

Initierare

Britt Kjellqvist (BK)

Riksbyggen

britt.kjellqvist@riksbyggen.se

Signerare

Jonny Jonsson (JJ)

jonny.b.jonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN JONNY ARNOLD JONSSON"

Signerade 2025-09-17 12:24:23 CEST (+0200)

Lars Göran Nilsson (LGN)

larsgnsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS GÖRAN KENNETH NILSSON"

Signerade 2025-09-17 13:55:06 CEST (+0200)

Ulla-Britt Eliasson (UE)

u-b.eliaasson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA-BRITT ELIASSON"

Signerade 2025-09-17 11:23:56 CEST (+0200)

Anna Frölund (AF)

frolundanna@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Irma Elisabeth Frölund"

Signerade 2025-09-17 12:29:51 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557557204232

Robert Svensson (RS)
roquefort66@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT SVENSSON"
Signerade 2025-09-18 15:27:09 CEST (+0200)

Claes-Bore Niklasson (CN)
claes-bore.niklasson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes-Bore Niklasson"
Signerade 2025-09-18 14:40:52 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)
anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"
Signerade 2025-09-29 08:49:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 14

Org.nr 769000-1875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 14 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 *Det registrerade revisionsbolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 14 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 dag som framgår av min elektroniska signatur
RevisorsCentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-09-29 06:52:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 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 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lidköpingshus 14 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

