

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Lidköpingshus 18
Org nr: 716410-4171



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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 överlätas 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.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 18 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 25 660 597 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-07. Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-30.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2024 uppgår till 49 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmättet redogör utfallet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Syftet är att jämma ut de variationer som naturligt uppstår mellan åren för underhållskostnader.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till 72 tkr, vilket avviker negativt med 573 tkr i jämförelse med föregående räkenskapsår. Variationen kan primärt tillskrivas högre avskrivningskostnader, vilket emanerar ur en revidering av det tillämpade redovisningsregelverk. Föreningen har tidigare redovisat enligt BFNAR (2016:10) avseende redovisning för mindre företag (K2), men har i samband med fasadprojekt övergått till BFNAR (2012:1) om större företag (K3). Övergången medför att substantiella underhållsåtgärder i lägre utsträckning belastar det balanserade resultatet, eftersom de istället kan aktiveras och successivt skrivas av i balansräkningen över tid.

Bland driftskostnaderna noteras det att kostnader relaterade till uppvärmning (+9,6%) och fastighetsförsäkring (+25%) har uppvisat en ökning, medan utgifter för vatten (-9,8%) och fastighetsel (-18%) har minskat. Vid översikt av de finansiella posterna kan en ökning observeras bland räntekostnaderna (+22%).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 812 tkr, exkluderas avskrivningarna uppgår resultatet till 1 861 tkr. Det bör understrykas att avskrivningar utgör en bokföringsteknisk allokering och därmed saknar direkt påverkan på föreningens likviditet.

Inför det kommande verksamhetsåret står föreningen inför villkorsändring av två lån, vilka enligt gällande redovisningsnormer (RevU-18) klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Föreningens likviditetskvot, exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 324% till 149%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ajax 1 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 84 lägenheter uppförda, varav 5 stycken har byggts om under 2013/2014 från att tidigare ha varit ett gruppboende. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress är Vallgatan 1, 3, 5, 7 och 9, Källaregatan 18 och 20 samt Målaregatan 2, 4, 6 och 8 i Lidköping.

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

Lägenhetsfördelning	Antal	Kommentar
1 rum och kök	1	Bostadsrättslokal/ Museilägenhet
2 rum och kök	40	
3 rum och kök	30	
4 rum och kök	11	
5 rum och kök	2	
Summa	84	

Dessutom tillkommer	Antal	Kommentar
Verksamhetslokaler	2	
Föreningslokalen	1	
Antal garage	49	Varav 22 st. i centralgarage
Antal p-platser	7	

Total tomtarea 7 884 m²

Total bostadsarea 5 726 m²

Total lokalarea 275 m²

Årets taxeringsvärde 84 659 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 84 659 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Schindler AB
Kabel-TV & Bredband	Tele2 AB
Elleveranser	Lidköpings Elnät AB & Billinge Energi
Vatten, avlopp och renhållning	Lidköping Miljö & Teknik AB
Fjärrvärme	Lidköpings Energi AB
Nyckeljour	Securitas Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 138 tkr och planerat underhåll för 423 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning, vilket innebär att när en komponent byts ut inom ramen för underhåll, aktiveras åtgärden för den nya komponenten i balansräkningen. Därefter sker avskrivning enligt utformad avskrivningsplan som är anpassad efter respektive komponents ekonomiska livslängd. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen (utrangeras). Redovisningsmetoden betyder att större underhållsåtgärder istället kan aktiveras på byggnader och inte behöver belasta underhållsfonden.

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

Föreningens underhållsplan: Uppdaterades senast hösten 2024 och visar på ett underhållsbehov på 4 805 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 481 tkr (80 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 400 tkr (67 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2025 är satt till 400 tkr (67 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnation gruppboende till bostäder	2013/2014	
Tilläggsisolering vindar	2015	
Målning trapphus	2016	
Nya garageportar	2018	
OVK	2020	
Energideklaration	2020	
Byte styr UC samt EcoGuardgivare	2021	

Årets utförda underhåll & investeringar

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Fasader, Målning, panelbyte & entrépartier	4 955 633	<i>Pågående komponent</i>
Lokaler, Vindslägenhet	48 786	<i>Underhåll</i>
Gemensamma utrymmen, Skyddsrum	26 169	<i>Underhåll</i>
Installationer, Relining & Stamutredning	325 773	<i>Underhåll</i>
Övrigt	22 497	<i>Underhåll</i>

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Fönster, Etapp 1	2025	<i>Första del fönsterbyte</i>
Fönster, Etapp 2	2030	<i>Fortsatt bedömning & arbete efter femårsbesiktning</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Lindberg	Ordförande	2026
Richard Jensen	Sekreterare	2026
Marcus Otterberg	Vice ordförande	2025
Johan Calmestrand	Ledamot	2026
Kerstin Törn	Ledamot	2026
Lena Axelsson	Ledamot	2025
Gabriel Boström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christin Malmqvist	Suppleant	2025
Dan Assarsson	Suppleant	2025
Jacob Törnqvist	Suppleant	2025
Patrik Åkesson	Suppleant	2025
Per Järnliden	Suppleant	2025
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
<i>Huvudansvarig revisor:</i>		
Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Malmqvist	2025
Matilda Lundin	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat fasadprojekt med bland annat målning, utbyte av fasadpaneler samt dörrar. Per balansdagen uppgår kostnaderna för projektet till 4 956 tkr.

I samband med fasadrenoveringsprojektet har föreningen övergått till redovisningsregelverket K3, vilket möjliggör att byggnadsdelar kan aktiveras och skrivas av som separata komponenter i balansräkningen snarare än att omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen. Förändringen har resulterat i högre avskrivningskostnader, men medför samtidigt att väsentliga underhållsutgifter i lägre utsträckning belastar det balanserade resultatet och istället fördelas över respektive komponents nyttjandeperiod.

Vidare har föreningen under verksamhetsåret utfört en stamutredning samt relining på ledningar som har identifierats vara i behov av åtgärd. Total kostnad för utredning samt relining uppgick till 326 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

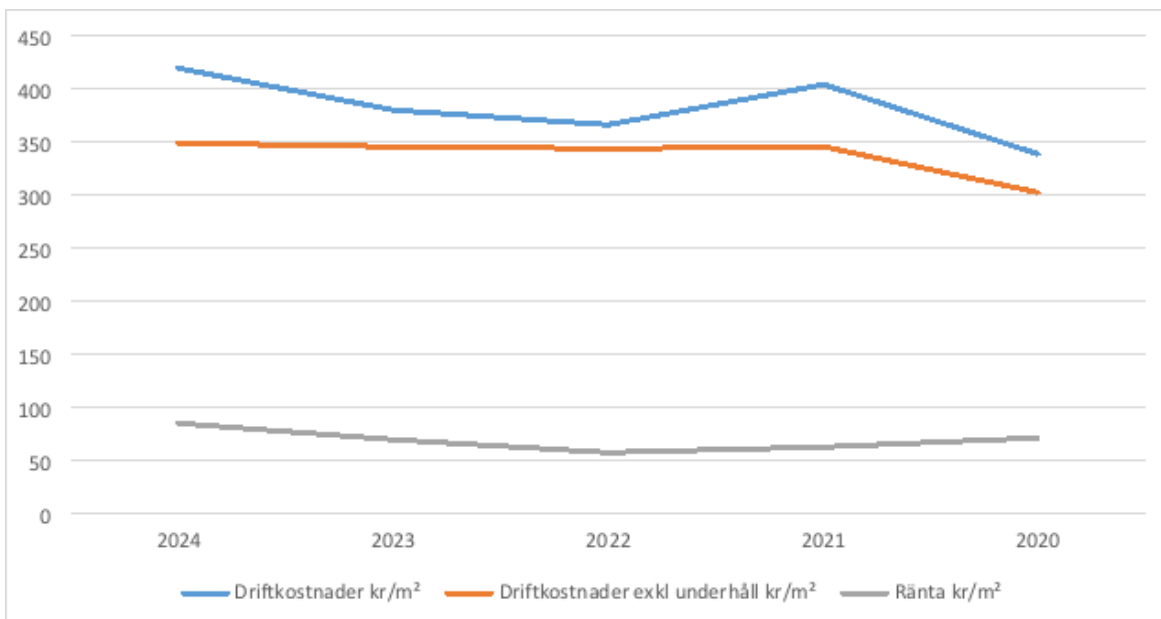
Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 5 % samt värmeavgifterna med 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att årsavgiften ska vara oförändrad, men att värmeavgifterna ökar med 8% för att följa kommunens fjärrvärmesaxa.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 821	5 552	5 383	5 287	5 277
Resultat efter finansiella poster*	49	1 137	1 020	703	995
Balansomslutning	39 703	39 630	39 511	39 757	39 836
Årets kassaflöde	-3 101	1 070	624	691	-144
Soliditet %*	33	32	30	27	25
Likviditet, exklusive låneomförhandling kommande år %	149	324	253	182	163
Likviditet, inklusive låneomförhandling kommande år %	20	90	100	43	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	911	864	837	821	821
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	348	345	342	344	301
Energikostnad kr/kvm*	201	207	202	192	167
Underhållsfond kr/kvm	780	784	702	607	557
Reservering till underhållsfond kr/kvm	67	117	117	108	100
Sparande kr/kvm*	381	381	349	331	357
Ränta kr/kvm	84	69	57	61	70
Skuldsättning kr/kvm*	4 339	4 331	4 489	4 647	4 806
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 339	4 331	4 489	4 647	4 806
Räntekänslighet %*	4,8	5,0	5,4	5,7	5,9

* 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 som föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 549 960	2 785 046	4 703 628	1 687 796	1 137 173
Disposition enl. årsstämmbeslut				1 137 173	-1 137 173
Reservering underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-423 225	423 225	
Årets resultat					48 656
Vid årets slut	2 549 960	2 785 046	4 680 403	2 848 194	48 656

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 824 968
Årets resultat	48 656
Årets fondreservering enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	423 225
Summa	2 896 849

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 896 849
--	------------------

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	5 821 409	5 551 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	95 748
Summa rörelseintäkter		5 822 249	5 647 349
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-137 732	-138 369
Underhållskostnader	Not 5	-423 225	-207 268
Driftskostnader	Not 6	-1 952 594	-1 931 230
Övriga externa kostnader	Not 7	-954 720	-912 287
Personalkostnader	Not 8	-115 406	-72 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-1 811 933	-943 235
Summa rörelsekostnader		-5 395 610	-4 204 586
Rörelseresultat		426 639	1 442 763
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	12 476	13 874
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	114 278	94 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-504 737	-413 937
Summa finansiella poster		-377 982	-305 590
Resultat efter finansiella poster		48 656	1 137 173
Årets resultat		48 656	1 137 173
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-400 000	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond		423 225	207 268
Resultat efter fondförändring		71 881	644 441

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	31 547 009	33 298 672
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	544 426	604 696
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 15	4 955 633	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 047 068	33 903 368
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		37 173 068	34 029 368
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 800	4 000
Övriga fordringar	Not 17	911	734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	479 185	523 344
Summa kortfristiga fordringar		491 896	528 078
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	2 037 669	5 138 370
Summa kassa och bank		2 037 669	5 138 370
Summa omsättningstillgångar		2 529 564	5 666 448
Summa tillgångar		39 702 632	39 695 816

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 335 006	5 335 006	
Fond för yttre underhåll	4 680 403	4 703 628	
Summa bundet eget kapital	10 015 409	10 038 634	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 848 193	1 687 796	
Årets resultat	48 656	1 137 173	
Summa fritt eget kapital	2 896 849	2 824 968	
Summa eget kapital	12 912 258	12 863 602	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	13 982 922	20 547 404
Summa långfristiga skulder		13 982 922	20 547 404
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	12 055 238	5 440 696
Leverantörsskulder	Not 21	226 825	214 777
Skatteskulder		9 226	5 782
Övriga skulder	Not 22	66 031	48 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	450 133	575 139
Summa kortfristiga skulder		12 807 453	6 284 811
Summa eget kapital och skulder	39 702 632	39 695 816	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	426 639	1 442 763
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 811 933	943 235
Utdelningar	12 476	11 354
	2 251 045	2 397 351
Erhållen ränta	114 278	96 993
Erlagd ränta	-513 285	-406 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 852 041	2 087 695
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	36 178	7 831
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-83 352	-76 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 804 872	2 019 441
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation, <i>Fasadprojekt</i>	-4 955 633	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 955 633	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-949 940	-949 940
Upptagna lån	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 060	-949 940
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 100 701	1 069 501
Likvida medel vid årets början	5 138 370	4 068 868
Likvida medel vid årets slut	2 037 669	5 138 370

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR (2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)* samt BFNAR (2023:1) *Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningar*. K3 tillämpas för första gången under aktuellt räkenskapsår (2024).

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR (2003:3) 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. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 25 660 597 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av:

- 1 630 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- 9 525 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2024
- Nyligen uppförda eller ombyggda bostadsbyggnader:
kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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 till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Komponent	75
Fasad	Komponent	<i>Slutavskriven</i>
Fönster	Komponent	44
Tak	Komponent	50
Dörrar	Komponent	<i>Slutavskriven</i>
Elsystem	Komponent	40
Värmesystem	Komponent	48
VA-system	Komponent	48
Ventilation	Komponent	45
Hiss	Komponent	48
Inre ytskikt	Komponent	15
Restpost	Komponent	50
<i>Standardförbättringar & tillkommande komponenter</i>		
Ombyggnader gruppboende	Linjär	40
Tilläggsisolering vind	Linjär	15
Lekplats	Linjär	20
Ecoguard	Linjär	20
Passersystem	Linjär	15
Planteringsmurar	Linjär	15
Utemiljö innergårdar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 797 372	4 569 096
Årsavgifter, lokaler	10 788	10 272
Hyror, lokaler	82 620	82 620
Hyror, garage	238 728	239 134
Hyror, p-platser	16 800	16 800
Hyror, övriga	18 800	19 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 248	-22 534
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-406
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 400
Bränsleavgifter, bostäder, <i>värmeavgift</i>	612 900	557 400
Elavgifter	6 240	6 240
Kabel-tv-avgifter	40 320	40 320
Övriga ersättningar, <i>pant-, överlåtelse- & andrahandsavgift</i>	21 493	35 465
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-6
Summa nettoomsättning	5 821 409	5 551 601

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, <i>fg år elstöd</i>	0	86 502
Övriga rörelseintäkter	840	9 246
Summa övriga rörelseintäkter	840	95 748

Not 4 Reparationskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Bostäder	-17 214	-7 971
Lokaler, <i>Vitvaror</i>	-1 282	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 205
Tvättutrustning	-8 891	-16 836
VA/Sanitet	-14 085	-30 001
Värme	-19 665	-12 101
Ventilation	-8 542	-7 507
El	-21 516	-33 739
Tele/TV/Porttelefon	-17 486	-12 080
Hissar	-3 646	-4 933
Låssystem	-4 775	-6 161
Tak	0	-538
Fönster	-5 279	0
Dörrar & Portar	-3 746	0
Garage o p-plats	-2 069	-1 524
Övriga Reparationer	-6 410	-3 775
Försäkringskostnader	-3 125	0
Summa reparationskostnader	-137 732	-138 369

Not 5 Underhållskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Lokaler, <i>Vindslägenhet</i>	-48 786	0
Gemensamma utrymmen, <i>Skyddsrumssunderhåll</i>	-26 169	0
VA/Sanitet, <i>Utredning & Relining</i>	-325 773	0
Värme	0	-19 599
Ventilation	0	-143 750
Tak	0	-6 568
Markinventarier	0	-21 017
Underhåll Övrigt	-22 497	-16 334
Summa underhållskostnader	-423 225	-207 268

Not 6 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-161 510	-158 066
Försäkringspremier	-194 405	-156 028
Kabel- och digital-TV	-171 955	-171 875
Återbäring från Riksbyggen	900	8 300
Serviceavtal, <i>Hisservice</i>	-23 344	0
Obligatoriska besiktningar	-5 241	-24 682
Bevakningskostnader, <i>Nyckeljour</i>	-6 551	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-9 221
Statuskontroll	-5 650	0
Förbrukningsinventarier	-15 928	-23 731
Vatten	-271 931	-301 613
Fastighetsel	-290 331	-355 328
Uppvärmning	-642 854	-586 699
Sophantering och återvinning	-163 795	-148 073
Förvaltningsarvode drift	0	-4 213
Summa driftskostnader	-1 952 594	-1 931 230

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-862 364	-827 859
IT-kostnader	-26 121	-14 742
Arvode, yrkesrevisorer	-21 348	-19 658
Övriga förvaltningskostnader	-6 300	-4 650
Kreditupplysningar	-346	-224
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 985	-21 525
Telefon och porto	-17 085	-14 992
Medlems- och föreningsavgifter	-5 490	-5 490
Bankkostnader	-3 682	-3 148
Summa övriga externa kostnader	-954 720	-912 287

Not 8 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-67 579	-41 750
Sammanträdesarvoden	-17 325	-11 250
Övriga ersättningar	-1 188	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-25 314	-15 198
Summa personalkostnader	-115 406	-72 198

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader (<i>inkl "Tillkommande utgifter"</i>)	-1 721 147	-678 706
Avskrivning Markanläggningar	-30 516	-30 516
Avskrivningar Tillkommande utgifter, (<i>se "Byggnader"</i>)	0	-173 743
Avskrivning Installationer	-60 270	-60 270
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 811 933	-943 235

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag, <i>Länsförsäkringar</i>	12 476	11 354
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	0	2 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 476	13 874

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, <i>Swedbank</i>	0	1 023
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>	113 813	93 095
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	289	104
Övriga ränteintäkter	177	252
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	114 278	94 473

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-504 737	-413 937
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-504 737	-413 937

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader (<i>inkl standardförbättringar</i>)	47 047 226	40 722 332
Mark	2 000 000	2 000 000
Standardförbättringar (<i>övergår till "Byggnader" i.o.m. K3</i>)	0	6 324 894
Markanläggning	513 560	513 560
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 560 786	49 560 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 140 120	-13 769 805
Standardförbättringar	0	-1 517 866
Markinventarier	-121 995	-91 479
	-16 262 115	-15 379 150
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 721 147	-678 706
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-173 743
Årets avskrivning markanläggningar	-30 516	-30 516
	-1 751 663	-882 965
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 013 777	-16 262 115
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 547 009	33 298 671
Varav		
Byggnader	29 185 960	26 273 821
Mark	2 000 000	2 000 000
Standardförbättringar	0	4 633 285
Markanläggningar	361 049	391 565
Taxeringsvärden		
Bostäder	82 200 000	82 200 000
Lokaler	2 459 000	2 459 000
Totalt taxeringsvärde	84 659 000	84 659 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 409 000</i>	<i>59 409 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 250 000</i>	<i>25 250 000</i>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	40 689	40 689
Installationer, Ecoguard	132 500	132 500
Installationer, passersystem	804 680	804 680
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	977 869	977 869
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-40 689	-40 689
Installationer, Ecoguard	-46 375	-39 750
Installationer, Passersystem	-286 108	-232 463
	-373 173	-312 902
Årets avskrivningar		
Installationer, Ecoguard	-6 625	-6 625
Installationer, Passersystem	-53 645	-53 645
	-60 270	-60 270
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-433 443	-373 172
Restvärde enligt plan vid årets slut	544 426	604 697
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer, Ecoguard	79 500	86 125
Installationer, Passersystem	464 926	518 571

Not 15 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnad, <i>Fasad</i>	0	0
	0	0
Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation		
Byggnad, <i>Fasad</i>	4 955 633	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 955 633	0
Kvarstående pågående ny- och ombyggnation		
Byggnad, <i>Fasad</i>	4 955 633	0
Summa pågående ny- och ombyggnation vid årets slut	4 955 633	0

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
252 garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	126 000	126 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	126 000	126 000

Not 17 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	911	734
Summa övriga fordringar	911	734

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	15 600
Förutbetalda försäkringspremier	208 459	191 982
Förutbetalt förvaltningsarvode	215 591	206 826
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 407	42 989
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 728	0
Övriga fordringar	0	65 948
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	479 185	523 344

Not 19 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, <i>SBAB</i>	1 513 175	4 599 362
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	524 494	539 008
Summa kassa och bank	2 037 669	5 138 370

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	26 038 160	25 988 100
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-949 940	-949 940
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 105 298	-4 490 756
Långfristig skuld vid årets slut	13 982 922	20 547 404

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,51%	2024-10-11	3 590 756	-3 530 756	60 000	0
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	8 581 487	0	260 000	8 321 487
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-12-30	3 243 811	0	100 000	3 143 811
STADSHYPOTEK	3,96%	2026-10-30	4 179 046	0	101 940	4 077 106
STADSHYPOTEK	3,99%	2026-12-01	2 750 000	0	100 000	2 650 000
STADSHYPOTEK	1,51%	2027-03-01	2 415 000	0	60 000	2 355 000
STADSHYPOTEK	2,76%	2027-12-01	1 228 000	0	248 000	980 000
SBAB	3,23%	2028-09-14	0	4 530 756	20 000	4 510 756
Summa			25 988 100	1 000 000	949 940	26 038 160

*Senast kända räntesatser

En utökad kredit på 1 000 000 kr har tagits för att bibehålla en stabil likviditet till följd av fasadprojekt.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta två lån på 11 105 298 kr samt amortera 949 940 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 749 700 kr. Resterande skuld, 21 288 460 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	12 304	21 340
Ej reskontraförda leverantörsskulder	214 521	193 437
Summa leverantörsskulder	226 825	214 777

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	17 729	17 729
Skuld sociala avgifter och skatter	48 302	30 687
Summa övriga skulder	66 031	48 416

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	35 500	44 048
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 692	0
Upplupna elkostnader	32 639	54 627
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 100
Upplupna kostnader för administration	0	1 795
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	354 302	456 069
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450 133	575 139

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	41 286 500	41 286 500

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga andra händelser har inträffat som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsens underskrifter

Digital signering via Scrive

Lidköping, datum enligt elektronisk signering.

Peter Lindberg

Richard Jensen

Marcus Otterberg

Johan Calmestrand

Lena Axelsson

Kerstin Törn

Gabriel Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

RevisorsCentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557542625390

Dokument

<p>Årsredovisning 2024 - BRF Lidk 18 Huvuddokument 27 sidor Startades 2025-03-26 16:53:47 CET (+0100) av Gabriel Boström (GB) Färdigställt 2025-04-01 08:43:25 CEST (+0200)</p>	<p>Bilagor (35) Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Gabriel Boström (GB)</p>
---	--

Signerare

<p>Gabriel Boström (GB) Ledamot, Riksbyggen gabriel.bostrom@riksbyggen.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL BOSTRÖM" Signerade 2025-03-26 18:13:12 CET (+0100)</p>	<p>Peter Lindberg (PL) Ordförande peter.lindberg@pe.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Erik Lindberg" Signerade 2025-03-27 07:32:18 CET (+0100)</p>
<p>Marcus Otterberg (MO) Ledamot marcusotterberg@icloud.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS OTTERBERG" Signerade 2025-03-29 14:27:14 CET (+0100)</p>	<p>Richard Jensen (RJ) Sekreterare richard.jensen50@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Richard Folke Martin Jensen" Signerade 2025-03-26 18:36:33 CET (+0100)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557542625390

Johan Calmestrand (JC)
Ledamot
calmestrand@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN CALMESTRAND"
Signerade 2025-03-31 15:09:59 CEST (+0200)

Kerstin Thörn (KT)
Ledamot
thorn.kerstin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Birgitta Törn"
Signerade 2025-03-26 17:25:20 CET (+0100)

Lena Axelsson (LA)
Ledamot
lena@instoreagency.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Marie Axelsson"
Signerade 2025-03-27 08:55:08 CET (+0100)

Staffan Jansson (SJ)
Auktoriserad revisor
staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2025-04-01 08:43:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 18 Org.nr 716410-4171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 18 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 revisionssed 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka

de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 18 för år 2024 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 revisionssed 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 dag som framgår av digital signering
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
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."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-04-01 06:42:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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.

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.

RBF Lidköpingshus 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 18 i samarbete med Riksbyggen

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

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



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