Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Lidköpingshus 5
Org nr: 769000-1818



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 5 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret
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 har sitt säte i Lidköpings kommun.

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

Nya stadgar är antagna på ordinarie stämma 21 november 2024 och extra stämma 19 februari 2025.
Stadgarna är registrerade på Bolagsverket 7 april 2025.

Årets resultat är lika som föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för fastighetsavgift/skatt, försäkring, sotning, vatten och värme. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre ränta. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 34%.

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 190% till 186%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 653 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 381 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Getingen 9 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 150 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Prostgatan 6-8, Östbygatan 22-24 samt Floragatan 25-27 i Lidköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	91
3 rum och kök	36
4 rum och kök	8
5 rum och kök	1

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	24
Antal garage	21
Antal p-platser	64

Total tomtarea	18 510 m²
Total bostadsarea	8 826 m²
Total lokalarea	670 m²

Årets taxeringsvärde	108 541 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	98 127 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltningsavtal
Lidköpings Elnät	Elnät
Billinge Energi AB	Elhandel
Lidköpings kommun	Vatten, avlopp och renhållning
Lidköping Energi AB	Fjärrvärme
Telia	Kabel-TV, bredband och fast telefoni
Securitas AB	Nyckeljour

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 137 tkr och planerat underhåll för 169 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades i februari 2025 och visar på ett underhållsbehov på 8 578 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 858 kr (90 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2025/2026 sker med 90 kr m².

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1997	
Dränering	2004	
Fönsterbyte	2007	
Renovering elsystem	2010	
Ombyggnad av balkonger	2013-2014	
Ombyggnad värmesystem	2016-2017	
Relining stammar källare	2023	Del av relining har aktiverats på 25 år fr. o. m. oktober 2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	103 261	Vitvaror
Installationer	66 106	Styrportal & Rb-connect

Planerat underhåll/investeringar	År	Kommentar
Porttelefon	Hösten 2025	
Miljöhus	2025-2026	
Fasader	Kommande år	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mona Månsson	Ordförande	2025
Maj Jönsson	Sekreterare	2025
Kjell Fridh	Vice ordförande	2026
Per-Arne Svensson	Ledamot	2025
Jan Erik Berg	Ledamot	2026
Martin Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Georgsson	Suppleant	2025
Kjell Persson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Natan Knochbauer		2025

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 176 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 177 personer.

Föreningen förändrade avgifterna senast den 1 juli 2024 då årsavgiften höjdes med 6% och bränsleavgiften med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% och bränsleavgiften med 20% från och med 1 juli 2025.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 946 kr/m²/år inklusive bränsleavgift.

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 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

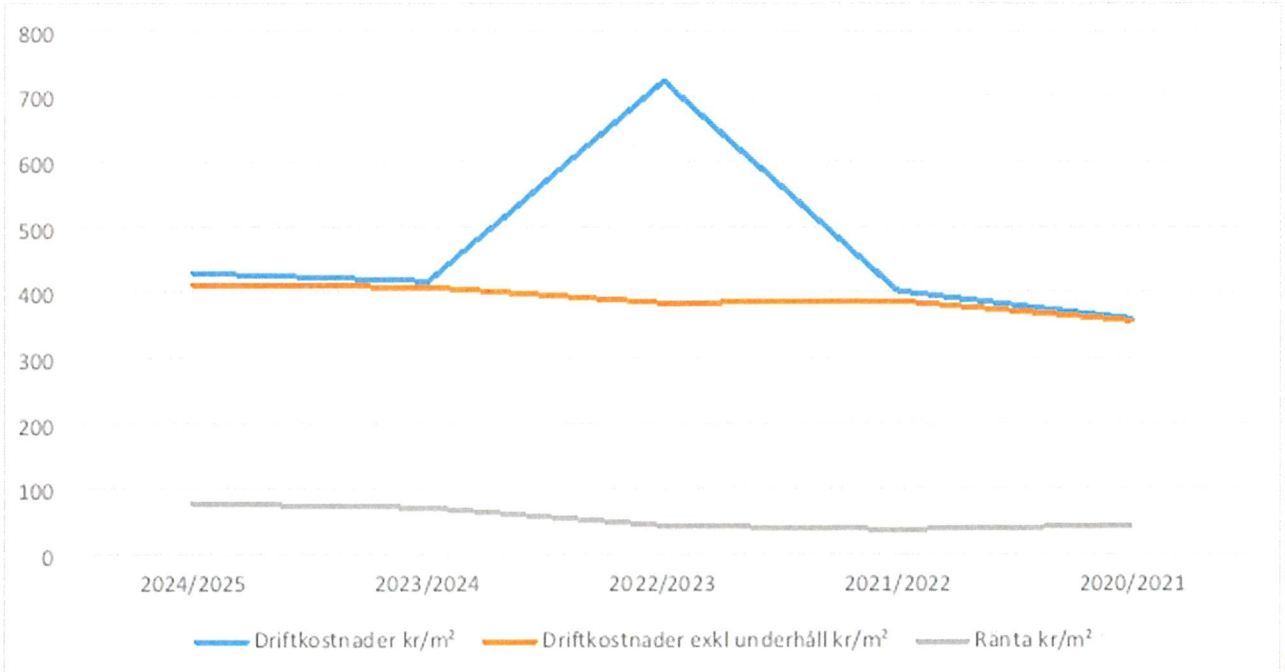
- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	8 702	8 265	7 925	7 798	7 628
Resultat efter finansiella poster*	728	729	−2 239	666	1 086
Balansomslutning	32 536	33 138	34 605	37 533	38 098
Soliditet %*	12	10	8	13	11
Likviditet % exklusive låneomförhandling kommande år	186	190	199	299	285
Likviditet % inklusive låneomförhandling kommande år	34	43	45	105	94
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	94	96	96	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	946	896	862	848	832
Driftkostnader kr/kvm	428	417	723	401	358
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	410	407	382	385	356
Energikostnad kr/kvm*	277	262	248	251	233
Underhållsfond kr/kvm	267	196	163	421	358
Reservering till underhållsfond kr/kvm	89	43	83	79	74
Sparande kr/kvm*	269	258	269	248	280
Ränta kr/kvm	78	69	43	37	41
Skuldsättning kr/kvm*	2 828	2 978	3 128	3 278	3 429
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 042	3 204	3 366	3 527	3 689
Räntekänslighet %*	3,2	3,6	3,9	4,2	4,4

* obligatoriska nyckeltal



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	208 200	1 861 498	539 100	728 833
Disposition enl. årsstämmobeslut			728 833	−728 833
Reservering underhållsfond		847 000	−847 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−169 366	169 366	
Årets resultat				728 480
Vid årets slut	**208 200**	**2 539 132**	**590 299**	**728 480**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 267 933
Årets resultat	728 480
Årets fondreservering enligt stadgarna	−847 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	169 366
Summa	**1 318 778**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**1 318 778**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 701 789	8 265 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 095	112 590
Summa		**8 710 884**	**8 377 855**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 755 561	−3 633 591
Reparationer	Not 5	−136 754	−230 931
Underhåll	Not 6	−169 366	−96 727
Övriga externa kostnader	Not 7	−1 517 215	−1 447 623
Personalkostnader	Not 8	−129 798	−129 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	−1 652 785	−1 620 837
Summa rörelsekostnader		**−7 361 479**	**−7 159 058**
Rörelseresultat		**1 349 405**	**1 218 797**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	9 063	8 248
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	106 420	156 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	−736 408	−654 293
Summa finansiella poster		**−620 925**	**−489 964**
Resultat efter finansiella poster		**728 480**	**728 833**
Årets resultat		**728 480**	**728 833**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		−847 000	−413 000
Ianspråkstagande av underhållsfonden		169 366	96 727
Resultat efter fondförändring		**50 846**	**412 560**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	26 774 050	27 402 429
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	67 399	92 674
Pågående ny- och ombyggnation	Not 15	26 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 867 574**	**27 495 103**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**36 000**	**36 000**
Summa anläggningstillgångar		**26 903 574**	**27 531 103**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	78
Övriga fordringar	Not 17	2 059	12 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	552 698	567 424
Summa kortfristiga fordringar		**554 757**	**579 613**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	5 077 195	5 027 736
Summa kassa och bank		**5 077 195**	**5 027 736**
Summa omsättningstillgångar		**5 631 952**	**5 607 349**
Summa tillgångar		**32 535 526**	**33 138 452**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		208 200	208 200
Fond för yttre underhåll		2 539 132	1 861 498
Summa bundet eget kapital		**2 747 332**	**2 069 698**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		590 299	539 100
Årets resultat		728 480	728 833
Summa fritt eget kapital		**1 318 778**	**1 267 933**
Summa eget kapital		**4 066 111**	**3 337 631**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	11 725 000	16 621 996
Summa långfristiga skulder		**11 725 000**	**16 621 996**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	15 124 996	11 655 000
Leverantörsskulder		663 354	619 968
Skatteskulder		27 842	36 674
Övriga skulder	Not 21	100 097	100 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	828 127	766 572
Summa kortfristiga skulder		**16 744 415**	**13 178 825**
Summa eget kapital och skulder		**32 535 526**	**33 138 452**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 349 405	1 218 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 652 785	1 620 837
Utdelningar	9 063	8 248
	3 011 253	**2 847 882**
Erhållen ränta	141 119	153 410
Erlagd ränta	−736 215	−636 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 416 157**	**2 364 642**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−9 843	30 367
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	95 401	−786 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 501 715**	**1 608 496**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−999 131	−1 945 939
Investeringar i pågående byggnation	−26 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−1 025 256**	**−1 945 939**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 427 000	−1 427 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 427 000**	**−1 427 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	49 459	−1 764 442
Likvida medel vid årets början	5 027 736	6 792 178
Likvida medel vid årets slut	5 077 195	5 027 736

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tillkommande och utbytta komponenter		
Badrum	Linjär	39
Dränering och yttre miljö	Linjär	25
Fönster	Linjär	38
Tak	Linjär	50
Ventilation	Linjär	20
El	Linjär	34
Balkonger	Linjär	40
Taksäkerhet	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	5
Relining stammar källare	Linjär	25
Garageportar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	6 644 004	6 268 056
Hyror, lokaler	127 572	126 048
Hyror, garage	74 688	74 688
Hyror, p-platser	93 944	95 814
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	−166
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−2 496	−3 626
Bränsleavgifter, bostäder	1 704 924	1 639 188
Pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter samt avgift andrahandsuthyrning	59 162	65 270
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−9	−7
Summa nettoomsättning	**8 701 789**	**8 265 265**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	66 954
Övriga rörelseintäkter	9 095	45 636
Summa övriga rörelseintäkter	**9 095**	**112 590**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−284 010	−265 770
Försäkringspremier	−151 561	−130 712
Kabel- och digital-TV	−424 125	−424 125
Återbäring från Riksbyggen	4 600	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 140	−4 378
Sotning	−21 977	0
Bevakningskostnader	−3 368	−3 346
Övriga utgifter, köpta tjänster	−17 634	−76 375
Förbrukningsinventarier	−10 646	−51 717
Vatten	−552 062	−454 569
Fastighetsel	−239 951	−251 720
Uppvärmning	−1 840 638	−1 784 828
Sophantering och återvinning	−169 822	−164 918
Förvaltningsarvode drift	−42 228	−22 605
Summa driftskostnader	**−3 755 561**	**−3 633 561**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5 Reparationskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Gemensamma utrymmen	−18 458	−13 277
Installationer	−68 349	−86 967
Huskropp	−13 014	−37 511
Markytor	−33 931	−24 763
Garage och p-plats	−3 002	−25 886
Övriga	0	−42 527
Summa reparationskostnader	**−136 754**	**−230 931**

Not 6 Underhållskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Gemensamma utrymmen	−103 261	−95 965
Installationer	−66 105	−762
Summa underhållskostnader	**−169 366**	**−96 727**

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−1 418 889	−1 361 568
IT-kostnader	−1 199	−1 199
Arvode, yrkesrevisorer	−26 194	−25 001
Övriga försäljningskostnader	−4 124	−7 818
Övriga förvaltningskostnader	−20 528	−10 475
Kreditupplysningar	−2 904	−54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−26 090	−27 141
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−21	0
Medlems- och föreningsavgifter	−9 150	−9 150
Konsultarvoden	−3 125	0
Bankkostnader	−4 991	−5 218
Summa övriga externa kostnader	**−1 517 215**	**−1 447 623**

Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	−336	0
Styrelsearvoden	−35 700	−35 700
Sammanträdesarvoden	−64 000	−67 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−16 050	−13 350
Sociala kostnader	−13 712	−13 129
Summa personalkostnader	**−129 798**	**−129 379**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−102 867	−70 918
Avskrivning Markanläggningar	−275 510	−275 510
Avskrivningar tillkommande utgifter	−1 249 134	−1 249 134
Avskrivning Installationer	−25 275	−25 275
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 652 785**	**−1 620 837**

Not 10 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)	9 063	8 248
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**9 063**	**8 248**

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	106 388	155 728
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	133	57
Övriga ränteintäkter	−101	297
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**106 420**	**156 081**

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−736 408	−654 293
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−736 408**	**−654 293**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 955 203	6 009 264
Mark	240 000	240 000
Standardförbättringar badrum och el	15 809 085	15 809 085
Standardförbättringar balkonger	5 145 000	5 145 000
Standardförbättringar fönster, takoml, ventilation	21 870 000	21 870 000
Markanläggning	7 002 538	7 002 538
	58 021 826	**56 075 887**
Årets anskaffningar		
Byggnader (Garage portar)	999 131	0
Byggnader (Relining stammar källare)	0	1 945 939
	999 131	**1 945 939**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**59 020 957**	**58 021 826**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−5 798 032	−5 727 114
Standardförbättringar badrum och el	−8 822 912	−8 404 853
Standardförbättringar balkonger	−1 414 875	−1 286 250
Standardförbättringar fönster, takoml, ventilation	−9 779 946	−9 077 495
Markanläggningar	−4 803 635	−4 528 125
	−30 619 400	**−29 023 837**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−102 867	−70 918
Årets avskrivning standarförbättringar badrum och el	−418 059	−418 059
Årets avskrivning standardförbättringar balkonger	−128 625	−128 625
Årets avskrivning standardförbättringar fönster, takoml, ventilation	−702 451	−702 451
Årets avskrivning markanläggningar	−275 510	−275 510
	−1 627 512	**−1 595 563**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−32 246 912**	**−30 619 400**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**26 774 048**	**27 402 426**
Varav		
Byggnader	3 053 435	2 157 171
Mark	240 000	240 000
Standardförbättringar badrum och el	6 568 115	6 986 173
Standardförbättringar balkonger	3 601 500	3 730 125
Standardförbättringar fönster, takoml, ventilation	11 387 603	12 090 054
Markanläggningar	1 923 395	2 198 903

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Taxeringsvärden

Bostäder	106 000 000	96 000 000
Lokaler	2 541 000	2 127 000
Totalt taxeringsvärde	**108 541 000**	**98 127 000**
varav byggnader	*76 871 000*	*68 735 000*
varav mark	*31 670 000*	*29 392 000*

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner	28 500	28 500
Inventarier och verktyg	10 835	10 835
Installationer (Laddstolpar)	126 373	126 373
	165 708	**165 708**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**165 708**	**165 708**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	−28 500	−28 500
Inventarier och verktyg	−10 835	−10 835
Installationer (Laddstolpar)	−33 700	−8 425
	−73 035	**−47 760**
Årets avskrivningar		
Installationer (Laddstolpar)	−25 275	−25 275
	−25 275	**−25 275**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−98 310**	**−73 035**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**67 398**	**92 673**
Varav		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer (Laddstolpar)	67 398	92 673

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
72 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	36 000	36 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**36 000**	**36 000**

Not 16 Pågående arbete

	2025-06-30	2024-06-30
Nytt miljöhus	26 125	0
Summa pågående arbete	**26 125**	**0**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 17 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	2 059	11 544
Momsfordringar	0	567
Summa övriga fordringar	**2 059**	**12 111**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	42 222	76 921
Förutbetalda försäkringspremier	77 100	69 734
Förutbetalt förvaltningsarvode	360 938	348 507
Förutbetald kabel-tv-avgift	70 688	70 688
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 751	1 575
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**552 698**	**567 424**

Not 19 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	3 172	2 121
Bankmedel	4 000 833	4 050 746
Transaktionskonto	1 073 190	974 869
Summa kassa och bank	**5 077 195**	**5 027 736**

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	26 849 996	28 276 996
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 427 000	−1 427 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	−13 697 996	−10 228 000
Långfristig skuld vid årets slut	**11 725 000**	**16 621 996**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,45%	2025-09-01	5 330 000	0	152 000	5 178 000
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-09-30	1 698 496	0	700 000	998 496
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-10-30	8 423 500	0	25 000	8 398 500
STADSHYPOTEK	*0,99%*	*2024-10-30*	*5 550 000*	*-5 300 000*	*250 000*	*0*
STADSHYPOTEK	2,82%	2026-10-30	0	5 300 000	250 000	5 050 000
STADSHYPOTEK	4,29%	2028-10-30	7 275 000	0	50 000	7 225 000
Summa			**28 276 996**	**0**	**1 427 000**	**26 849 996**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 427 000 kr samt omförhandla 3 lån på 13 697 996 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 708 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 714 996 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie betalningsplan.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	56 474	57 434
Skuld för moms	1 224	0
Skuld sociala avgifter och skatter	42 399	43 177
Summa övriga skulder	**100 097**	**100 611**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	59 890	59 697
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 122	7 561
Upplupna elkostnader	16 132	15 866
Upplupna kostnader för administration	0	5 550
Upplupna revisionsarvoden	12 700	12 657
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	16 313
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	731 533	648 928
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**828 127**	**766 572**

Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Fastighetsinteckning	41 934 500	41 934 500

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Årsredovisningens innehåll färdigställdes den 18 september 2025

Mona Månsson, datum

Maj Jönsson, datum

Kjell Fridh, datum

Jan Erik Berg, datum

Per-Arne Svensson, datum

Martin Johansson, datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 oktober 2025

Revisorscentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Lidköpingshus 5 **Org.nr 769000-1818**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Lidköpingshus 5 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Lidköpingshus 5 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 22 oktober 2025
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

RBF Lidköpingshus 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 5 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Riksbyggen
Rum för hela livet