

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Mariestadshus 10
Org nr: 766000-1459



Medlemsvinst

RBF Mariestadshus 10 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 16 500 kronor i återbäring samt 6 336 kronor i utdelning.

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 Mariestad kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 54 932 854 kr.

Årets resultat före fondförändring är 729 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på att underhållskostnaderna är lägre än föregående år. Årets resultat efter fondförändring ligger 258 tkr lägre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat 67 tkr. Det beror främst på att driftkostnaderna är lägre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 285% till 342%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 809 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 951 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Storskraken 1-4 i Mariestads kommun. På fastigheten finns 132 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 lokal med hyresrätt samt föreningslokal och vicevärdskontor. Byggnaderna är uppförda 1981 till en total produktionskostnad om 52 008 tkr. Fastighetens adress är Norra Kolarestigen 2-138 och Södra Kolarestigen 1-139 i Mariestad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	20
3 rum och kök	45
5 rum och kök	67

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	109
Antal p-platser	101

Total tomtarea	61 231 m ²
Bostäder bostadsrätt	13 504 m ²
Total bostadsarea	13 504 m ²
Lokaler bostadsrätt	105 m ²
Total lokalarea	105 m ²
Årets taxeringsvärde	77 319 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	72 166 000 kr

Riksbyggens kontor i Mariestad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Vänerenergi	Fjärrvärme
Vänerenergi	Elnät/elhandel
Com hem	Kabel-TV
Fastbit	Fibernät
Securitas	Bevakning/störningsjour

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 331 och planerat underhåll för 343. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2019 och visar på ett underhållsbehov på 19 564 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 956 tkr (145 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 140 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Takrenovering	2014-2016	
Fasad målning	2011-2014, 2015	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	23 750
Huskropp utvändigt	241 901
Markytor	57 645

Planerat underhåll

	År
Garageportar	2020
Fönster	2021
Undercentral	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Forsell	Ordförande	2021
Hans Klingvall	Sekreterare	2020
Christina Wallin	Vice ordförande	2021
Malin Nordström	Ledamot	2020
Ronny Jansson	Ledamot	2020
Karine Lindberg	Ledamot	2021
Madeleine Sandzén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Lundström	Suppleant	2020
Mikael Pettersson	Suppleant	2020
Rolf Andersson,	Suppleant	2020
Toni Piri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Revisorcentrum i Skövde AB, Martin Johansson	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Stig-Göran Johansson	Stämman
Agnes Brandels	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 186 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 personer.

Föreningens årsavgifterna ändrades senast den 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 1,0 %. Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 592 kr/kvm/år.

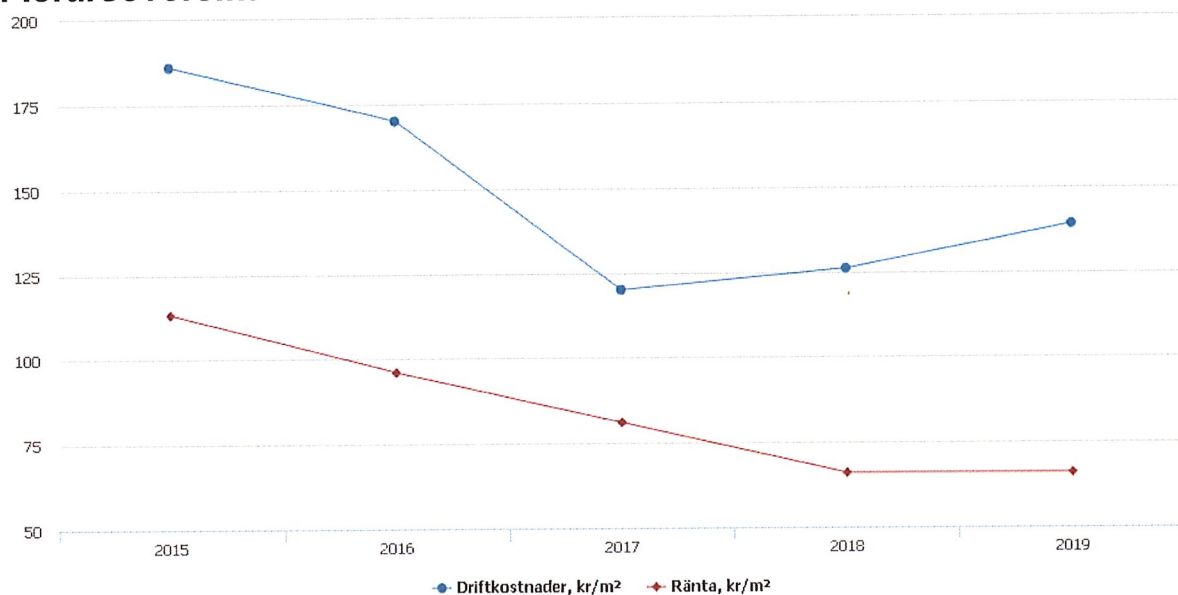
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2020-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. *y*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	8 916	8 822	8 743	8 497	8 360
Årets resultat	2 142	1 413	2 146	2 276	-1 515
Balansomslutning	57 873	57 289	57 627	56 577	54 730
Soliditet %	19	15	12	9	5
Likviditet %	342	285	307	175	307
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	592	586	578	563	555
Driftkostnader, kr/m²	139	126	120	170	186
Ränta, kr/m²	66	66	81	96	113
Underhållsfond, kr/m²	509	395	311	234	123
Lån, kr/m²	3 350	3 479	3 588	3 631	3 664

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. 

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 696 997	5 381 493	106 000	1 412 714
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 412 714	-1 412 714
Reservering underhållsfond		1 885 000	-1 885 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-342 685	342 685	
Årets resultat				2 142 176
Vid årets slut	1 696 997	6 923 808	-23 601	2 142 176

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 518 715
Årets resultat	2 142 176
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 885 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	342 685
Summa	2 118 576

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-1 000 000
--------------------------------------	------------

Att balansera i ny räkning **1 118 576**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 823 150	8 794 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 469	27 702
Summa rörelseintäkter		8 915 619	8 822 258
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-331 090	-173 567
Underhållskostnader	Not 5	-342 685	-1 330 469
Driftkostnader	Not 6	-1 889 144	-1 717 263
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 395 196	-1 355 204
Personalkostnader	Not 8	-142 999	-144 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-1 808 856	-1 808 898
Summa rörelsekostnader		-5 909 971	-6 529 561
Rörelseresultat		3 005 648	2 292 698
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	11 432	6 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	17 979	18 176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-892 882	-904 495
Summa finansiella poster		-863 472	-879 984
Resultat efter finansiella poster		2 142 176	1 412 714
Årets resultat		2 142 176	1 412 714
Avsättning underhållsfond		- 1 885 000	- 1 885 000
Ianspråktagande av underhållsfond		342 685	1 330 469
Årets resultat efter fondförändringar		599 861	858 183

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	46 488 260	48 263 177
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	87 676	121 615
Summa materiella anläggningstillgångar		46 575 936	48 384 792
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		46 641 936	48 450 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	41 563	23 091
Övriga fordringar	Not 16	197 425	197 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	494 192	483 339
Summa kortfristiga fordringar		733 180	703 855
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	10 497 464	8 134 804
Summa kassa och bank		10 497 464	8 134 804
Summa omsättningstillgångar		11 230 643	8 838 659
Summa tillgångar		57 872 579	57 289 451

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 696 997	1 696 997
Fond för yttre underhåll		6 923 808	5 381 493
Summa bundet eget kapital		8 620 805	7 078 490
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 600	106 000
Årets resultat		2 142 176	1 412 714
Summa fritt eget kapital		2 118 576	1 518 715
Summa eget kapital		10 739 381	8 597 205
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	43 845 010	45 592 526
Summa långfristiga skulder		43 845 010	45 592 526
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 747 516	1 747 516
Leverantörsskulder		581 643	624 087
Skatteskulder	Not 20	29 854	27 274
Övriga skulder	Not 21	47 441	51 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	881 734	649 571
Summa kortfristiga skulder		3 288 188	3 099 721
Summa eget kapital och skulder		57 872 579	57 289 451

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och 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
Stomme	Linjär	100
Fönster	Linjär	40
Dörrar	Linjär	50
Skåpsnickerier	Linjär	40
Fasad - trä	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Garage	Linjär	40
Ventilation - kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar och apparater	Linjär	25
El	Linjär	50
Stammar och badrum	Linjär	45
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 990 536	7 911 096
Hyror, garage	275 760	275 560
Hyror, p-platser	74 880	74 040
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 000	-12 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 340	-4 560
Bränsleavgifter, bostäder	275 336	281 710
Vattenavgifter	224 978	268 911
Summa nettoomsättning	8 823 150	8 794 557

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	21 122	24 950
Fakturerade kostnader	3 110	1 250
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	2
Övriga rörelseintäkter	30 623	1 500
Försäkringsersättningar	37 618	0
Summa övriga rörelseintäkter	92 469	27 702

Not 4 Reparationskostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Gemensamma utrymmen	-17 566	0
Vatten/Avlopp	-30 210	-51 419
Värme	-48 090	-6 038
Ventilation	-20 877	-9 365
Elinstallationer	-5 137	-3 329
Låssystem	-1 528	-12 203
Övriga installationer	-1 627	-1 513
Huskropp	-26 973	-33 407
Markytor	-40 335	-21 403
Garage och parkeringsplatser	-1 463	-2 563
Övrigt	-18 733	-13 189
Vattenskador	-118 551	-19 137
Summa reparationskostnader	-331 090	-173 567

Not 5 Underhållskostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Gemensamma utrymmen	-23 750	0
Värme	0	-34 088
Ventilation	0	-22 317
Huskropp	-241 901	-182 122
Markytor	-57 645	-24 712
Garage och parkeringsplatser	0	-966 126
Övrigt underhåll	-19 390	-101 104
Summa underhållskostnader	-342 685	-1 330 469

Not 6 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Självrisk	-44 209	-11 012
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-452 903	-450 323
Försäkringspremier	-135 339	-131 397
Kabel- och digital-TV	-66 129	-64 720
Återbäring från Riksbyggen	16 500	16 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-330	-1 353
Obligatoriska besiktningar	-2 788	0
Bevakningskostnader	-31 695	-29 575
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 390	-6 250
Förbrukningsinventarier	-17 460	-12 068
Vatten	-447 951	-412 688
Fastighetsel	-124 476	-116 765
Uppvärmning	-307 876	-324 664
Sophantering och återvinning	-234 537	-135 944
Förvaltningsarvode drift	-19 562	-36 878
Summa driftkostnader	-1 889 144	-1 717 263

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 315 325	-1 276 016
Annonsering och reklam	-655	0
IT-kostnader	-5 663	-4 475
Arvode, yrkesrevisorer	-16 713	-22 050
Övriga förvaltningskostnader	-15 563	-10 703
Kreditupplysningar	-4 863	-2 208
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 687	-24 310
Kontorsmateriel	-6 125	-5 995
Telefon och porto	0	-506
Medlems- och föreningsavgifter	-7 260	-6 600
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-792	-792
Summa övriga externa kostnader	-1 395 196	-1 355 204

Not 8 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-54 500	-54 500
Sammanträdesarvoden	-23 850	-31 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 024	-23 614
Övriga kostnadsersättningar	-554	-1 487
Övriga personalkostnader	-2 900	-625
Sociala kostnader	-29 171	-32 884
Summa personalkostnader	-142 999	-144 160

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 182 688	-1 182 629
Avskrivningar tillkommande utgifter	-592 229	-592 330
Avskrivning Maskiner och inventarier	-33 939	-33 939
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 808 856	-1 808 898

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	5 096	0
Utdelning på andelar i Riksbyggen	6 336	6 336
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 432	6 336

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 887	17 209
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 092	967
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 979	18 176

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 131 891	51 131 891
Mark	294 000	294 000
Tillkommande utgifter	20 337 176	20 337 176
	71 763 067	71 763 067
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 763 067	71 763 067
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 362 796	-19 180 167
Tillkommande utgifter	-3 137 093	-2 544 763
	- 23 499 889	- 21 724 930
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 182 688	-1 182 629
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-592 229	-592 330
	- 1 774 917	- 1 774 959
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 25 274 806	- 23 499 889
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 488 260	48 263 178
Varav		
Byggnader	29 586 407	30 769 095
Mark	294 000	294 000
Tillkommande utgifter	16 607 853	17 200 083
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 800 000	19 745 000
Lokaler	1 572 000	1 474 000
Småhus	50 947 000	50 947 000
Totalt taxeringsvärde	77 319 000	72 166 000
varav byggnader	61 856 000	58 858 000
varav mark	15 463 000	13 308 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Inventarier	169 695	169 695
	169 695	169 695
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-48 080	-14 141
	- 48 080	- 14 141
Årets avskrivningar		
Inventarier	-33 939	-33 939
	- 33 939	- 33 939
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier	-82 019	-48 080
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 82 019	- 48 080
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 676	121 615
Varav		
Inventarier	87 676	121 615

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
132 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	66 000	66 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	66 000	66 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	41 563	23 091
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	41 563	23 091

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	197 425	197 425
Summa övriga fordringar	197 425	197 425

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	140 998	135 339
Förutbetalda driftkostnader	2 805	2 641
Förutbetalt förvaltningsarvode	333 456	328 831
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 932	16 528
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	494 192	483 339

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	8 742 607	4 725 720
Transaktionskonto	1 754 856	3 409 084
Summa kassa och bank	10 497 464	8 134 804

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	45 592 526	47 340 042
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 747 516	-1 747 516
Långfristig skuld vid årets slut	43 845 010	45 592 526

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,09%	2024-12-01	5 085 949,00	0,00	52 980,00	5 032 969,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2020-03-04	6 080 341,00	0,00	68 320,00	6 012 021,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2020-04-03	3 310 420,00	0,00	1 000 000,00	2 310 420,00
STADSHYPOTEK	1,87%	2020-04-30	9 937 500,00	0,00	375 000,00	9 562 500,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-12-30	9 631 440,00	0,00	105 840,00	9 525 600,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2022-03-01	1 624 759,00	0,00	18 412,00	1 606 347,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2022-12-30	4 710 793,00	0,00	52 932,00	4 657 861,00
STADSHYPOTEK	2,71%	2023-10-30	6 958 840,00	0,00	74 032,00	6 884 808,00
Summa			47 340 042,00	0,00	1 747 516,00	45 592 526,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 747 516 kr. Den långfristiga skulden förfaller 6 990 064 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 36 854 946 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	452 903	450 323
Debiterad preliminärskatt	-423 049	-423 049
Summa skatteskulder	29 854	27 274

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	24 588	25 417
Skuld sociala avgifter och skatter	22 853	24 675
Clearing	0	1 180
Summa övriga skulder	47 441	51 272

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

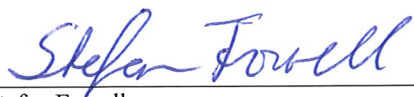
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	7 564	9 520
Upplupna räntekostnader	108 741	111 611
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 922	10 366
Upplupna elkostnader	13 329	14 805
Upplupna värmekostnader	39 012	42 063
Upplupna revisionsarvoden	0	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 692	0
Beräknat förvaltningsarvode	21 781	13 238
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	635 692	441 968
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	881 734	649 571

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	50 141 000	50 141 000

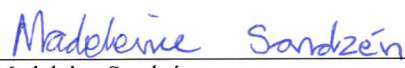
Styrelsens underskrifter

Mariestad 2020-03-03

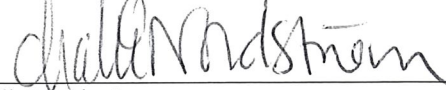

Stefan Forsell

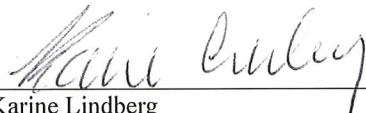

Christina Wallin


~~Ronny Jansson~~
Monica Lundström


Madeleine Sandzén

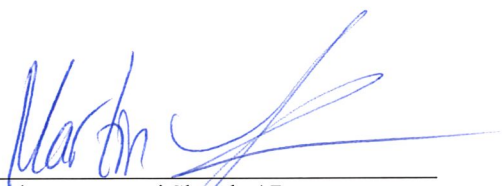

Hans Klingvall


Malin Nordström


Karine Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

25/3 2020


Revisorscentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 10
Org.nr 766000-1459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 10 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalande ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisning. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga enligt ny praxis.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet,

men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 10 för år 2019 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 den 25 mars 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Mariestadshus 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Mariestadshus 10 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet