

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

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 16 375 kronor i återbäring samt 6 336 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Årets resultat före fondförändring är 734 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på att underhållskostnaderna är högre än föregående år. Årets resultat efter fondförändring ligger 248 tkr lägre än föregående år. Föreningen har ökat avsättningen till underhållsfonden med 243 tkr.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat 116 tkr. Det beror främst på att reparationskostnaderna är lägre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 307 % till 285 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 809 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 222 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:

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
20	45		67	132

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	109	101

Total tomtarea 61 231 m²

Total bostadsarea 13 504 m²

Total lokalarea 105 m²

Årets taxeringsvärde 72 166 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 60 921 000 kr 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	Fibernet
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 173 567 och planerat underhåll för 1 330 469. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan:Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2018 och visar på ett underhållsbehov på 18 847 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 885 tkr (139 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 139 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
Installationer	56 tkr
Huskropp utvändigt	182 tkr
Markytor	25 tkr
Garage och p-platser	966 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garageportar	2019-2022	
Fönster	2020-2022	
Värmecentral	2021	

Styrelse

Styrelsesuppleanter

Toni Piri

Suppleant Riksbyggen

Ordinarie revisorer

Mandat t.o.m. ordinarie stämman

Revisorcentrum i Skövde

Auktoriserad revisor , Martin Johansson

Under det aktuella räkenskapsåret har Louise Ekström ersatt Martin Johansson som huvudansvarig revisor.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 188 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 personer.

Föreningens årsavgifter ändrades senast den 2018-01-01 då avgifterna höjdes med 1,0 %. Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 586 kr/kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-01-01.

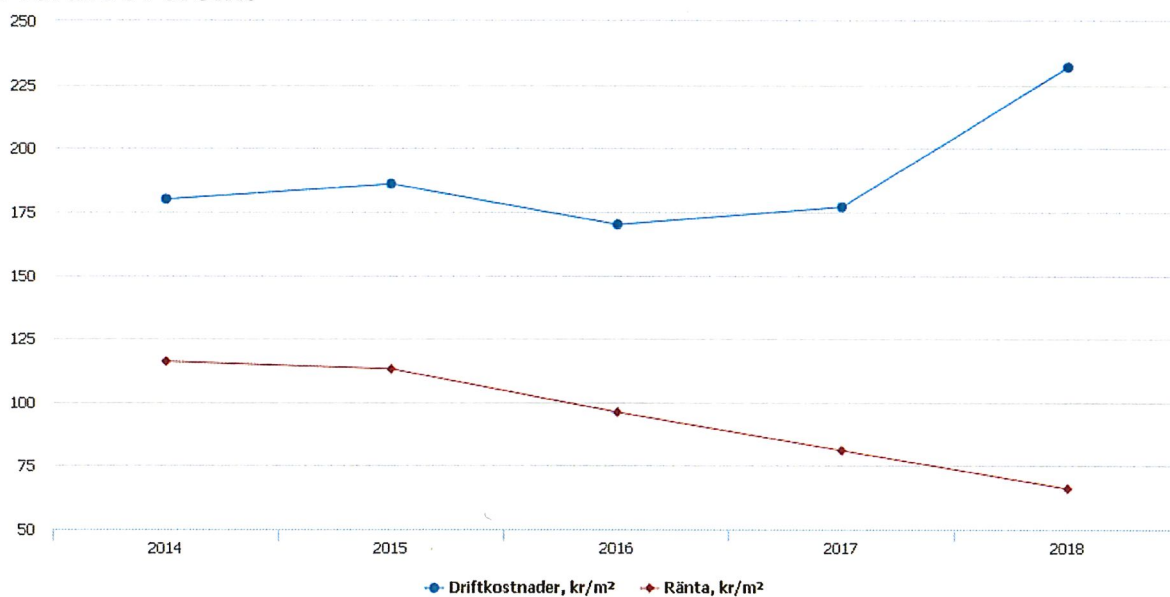
Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 586 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 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.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	8 822	8 743	8 497	8 360	8 170
Årets resultat	1 413	2 146	2 276	-1 515	-1 609
Balansomslutning	57 289	57 627	56 577	54 730	45 429
Soliditet %	15	12	9	5	9
Likviditet %	285	307	175	307	270
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	586	578	563	555	539
Driftkostnader, kr/m²	126	120	170	186	180
Ränta, kr/m²	66	81	96	113	116
Underhållsfond, kr/m²	395	311	234	123	215
Lån, kr/m²	3 479	3 588	3 631	3 664	2 923

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomsutningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 696 997	0	0	4 226 963	-885 908	2 146 439
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				600000	-600000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 146 439	-2 146 439
Reservering underhållsfond				1 885 000	-1 885 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 330 469	1 330 469	
Årets resultat						1 412 714
Vid årets slut	1 696 997	0	0	5 381 494	106 000	1 412 714

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	660 531
Årets resultat	1 412 714
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 885 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 330 469
Summa	1 518 714

Att balansera i ny räkning **1 518 714**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 794 557	8 721 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 702	21 221
Summa rörelseintäkter		8 822 258	8 742 879
Rörelsekostnader			
Reparation	Not 4	-173 567	-102 749
Underhåll	Not 5	-1 330 469	-601 578
Driftkostnader	Not 6	-1 717 263	-1 630 940
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 355 204	-1 263 551
Personalkostnader	Not 8	-144 160	-145 737
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-1 808 898	-1 760 136
Summa rörelsekostnader		-6 529 561	-5 504 691
Rörelseresultat		2 292 698	3 238 188
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	6 336	6 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	18 176	5 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-904 495	-1 102 975
Summa finansiella poster		-879 984	-1 091 748
Resultat efter finansiella poster		1 412 714	2 146 439
Årets resultat		1 412 714	2 146 439
Avsättning underhållsfond		-1 885 000	-1 642 000
Anspråktagande av underhållsfond		1 330 469	601 578
Årets resultat efter fondförändring		858 183	1 106 017

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	48 263 177	50 038 136
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	121 615	155 554
Summa materiella anläggningstillgångar		48 384 792	50 193 690
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		48 450 792	50 259 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	23 091	21 208
Övriga fordringar	Not 17	197 425	158 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	483 339	466 579
Summa kortfristiga fordringar		703 855	646 753
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	8 134 804	6 720 622
Summa kassa och bank		8 134 804	6 720 622
Summa omsättningstillgångar		8 838 659	7 367 375
Summa tillgångar		57 289 451	57 627 065

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 696 997	1 696 997
Fond för yttre underhåll		5 381 493	4 226 963
Summa bundet eget kapital		7 078 490	5 923 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		106 000	-885 908
Årets resultat		1 412 714	2 146 439
Summa fritt eget kapital		1 518 715	1 260 531
Summa eget kapital		8 597 205	7 184 491
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	45 592 526	48 043 344
Summa långfristiga skulder		45 592 526	48 043 344
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	1 747 516	792 136
Leverantörsskulder	Not 21	624 087	617 781
Skatteskulder	Not 22	27 274	0
Övriga skulder	Not 23	51 272	64 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	649 571	924 986
Summa kortfristiga skulder		3 099 721	2 399 230
Summa eget kapital och skulder		57 289 451	57 627 065

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, utrangeras 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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 911 096	7 803 994
Hyror, lokaler	0	3 300
Hyror, garage	275 560	275 960
Hyror, p-platser	74 040	70 560
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-3 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 200	-13 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 560	-4 020
Bränsleavgifter, bostäder	281 710	307 330
Vattenavgifter	268 911	281 434
Summa nettoomsättning	8 794 557	8 721 658

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	24 950	15 232
Fakturerade kostnader	1 250	1 010
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-8
Övriga rörelseintäkter	1 500	4 987
Summa övriga rörelseintäkter	27 702	21 221

Not 4 Reparationskostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Bostäder	0	-9 694
Vatten/Avlopp	-51 419	-50 762
Värme	-6 038	-2 709
Ventilation	-9 365	-1 700
Elinstallationer	-3 329	-7 199
Låssystem	-12 203	-11 608
Övriga installationer	-1 513	0
Huskropp	-33 407	34 652
Gårdar och grönanläggningar	-21 403	-47 573
Garage och parkeringsplatser	-2 563	0
Övrigt	-13 189	-6 156
Självrisk	-19 137	0
Summa driftkostnader	-173 567	-102 749

Not 5 Underhållskostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Bostäder	0	-7 039
Värme	-34 088	-51 437
Ventilation	-22 317	-6 963
El	0	-64 260
Övriga köpta tjänster	0	-55 700
Huskropp	-182 122	-317 391
Gårdar och grönanläggningar	-24 712	-95 399
Garage och parkeringsplatser	-966 126	-3 389
Övrigt underhåll	-101 104	0
Summa driftkostnader	-1 330 469	-601 578

Not 6 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Självrisk	-11 012	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-450 323	-365 105
Försäkringspremier	-131 397	-128 788
Kabel- och digital-TV	-64 720	-63 705
Återbäring från Riksbyggen	16 375	19 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 353	-310
Bevakningskostnader	-29 575	-27 540
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 250	0
Förbrukningsinventarier	-12 068	-6 697
Vatten	-412 688	-502 437
Fastighetsel	-116 765	-107 027
Uppvärmning	-324 664	-311 063
Sophantering och återvinning	-135 944	-111 862
Extradebiterad fastighetsskötsel	-36 878	-26 306
Summa driftkostnader	-1 717 263	-1 630 940

Not 7 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-1 276 016	-1 241 727
IT-kostnader	-4 475	67 158
Arvode, yrkesrevisorer	-22 050	-21 862
Övriga förvaltningskostnader	-10 703	-33 252
Kreditupplysningar	-2 208	-720
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 310	-18 368
Kontorsmateriel	-5 995	-3 523
Telefon och porto	-506	-2 979
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-8
Medlems- och föreningsavgifter	-6 600	-6 600
Bankkostnader	-1 550	-878
Övriga externa kostnader	-792	-792
Summa övriga externa kostnader	-1 355 204	-1 263 551

Not 8 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-54 500	-51 000
Sammanträdesarvoden	-31 050	-26 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 614	-22 866
Övriga kostnadsersättningar	-1 487	-11 684
Övriga personalkostnader	-625	0
Sociala kostnader	-32 884	-33 637
Summa personalkostnader	-144 160	-145 737

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 182 629	-1 182 629
Avskrivningar tillkommande utgifter	-592 330	-563 366
Avskrivning Maskiner och inventarier	-33 939	-14 141
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 808 898	-1 760 136

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning från andelar i Riksbyggen	6 336	6 072
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 336	6 072

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 209	4 968
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	967	186
Övriga ränteintäkter	0	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 176	5 155

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-904 495	-1 102 975
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-904 495	-1 102 975

**Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 131 891	51 131 891
Mark	294 000	294 000
Tillkommande utgifter	20 337 176	20 337 176
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 763 067	71 763 067
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 180 167	-17 997 538
Tillkommande utgifter	-2 544 763	-1 981 397
	-21 724 930	-19 978 935
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 182 629	-1 182 629
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-592 330	-563 366
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 499 889	-21 724 930
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 263 178	50 038 136
Varav		
Byggnader	30 769 095	31 951 734
Mark	294 000	294 000
Tillkommande utgifter	17 200 083	17 792 413
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 745 000	19 745 000
Lokaler	1 474 000	1 474 000
Småhus	50 947 000	39 702 000
Totalt taxeringsvärde	72 166 000	60 921 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 858 000</i>	<i>46 390 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 308 000</i>	<i>14 531 000</i>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Inventarier	169 695	169 695
	169 695	169 695
		0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-14 141	-14 141
Årets avskrivning	-33 934	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 080	-14 141
Restvärde enligt plan vid årets slut	121 615	155 554

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
132 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	66 000	66 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	66 000	66 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	23 091	21 208
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	23 091	21 208

Not 17 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	57 944
Skattekonto	197 425	101 022
Summa övriga fordringar	197 425	158 966

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	135 339	131 397
Förutbetalda driftkostnader	2 641	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	328 831	319 004
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 528	16 178
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	483 339	466 579

Not 19 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	4 725 720	4 708 512
Transaktionskonto	3 409 084	2 012 110
Summa kassa och bank	8 134 804	6 720 622

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	47 340 042	48 835 480
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 747 516	-792 136
Långfristig skuld vid årets slut	45 592 526	48 043 344

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2019-03-04	6 148 661,00	0,00	68 320,00	6 080 341,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2019-01-03	4 071 575,00	0,00	761 155,00	3 310 420,00
STADSHYPOTEK	2,09%	2019-12-01	5 138 929,00	0,00	52 980,00	5 085 949,00
STADSHYPOTEK	1,87%	2020-04-30	10 312 500,00	0,00	375 000,00	9 937 500,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-12-30	9 737 280,00	0,00	105 840,00	9 631 440,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2022-03-01	1 643 171,00	0,00	18 412,00	1 624 759,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2022-12-30	4 750 492,00	0,00	39 699,00	4 710 793,00
STADSHYPOTEK	2,71%	2023-10-30	7 032 872,00	0,00	74 032,00	6 958 840,00
Summa			48 835 480,00	0,00	1 495 438,00	47 340 042,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 747 516 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 990 064 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 38 602 462 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	624 087	617 781
Summa leverantörsskulder	624 087	617 781

Not 22 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	450 323	0
Debiterad preliminärskatt	-423 049	0
Summa skatteskulder	27 274	0

Not 23 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	25 417	36 386
Skuld sociala avgifter och skatter	24 675	27 401
Avräkning hyror och avgifter	0	540
Clearing	1 180	0
Summa övriga skulder	51 272	64 327

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	9 520	19 886
Upplupna räntekostnader	111 611	102 634
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 366	80 047
Upplupna elkostnader	14 805	11 786
Upplupna värmekostnader	42 063	48 364
Upplupna revisionsarvoden	6 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 295
Beräknat förvaltningsarvode	13 238	28 840
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	441 968	628 135
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	649 571	924 986

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	50 141 000	50 141 000

Styrelsens underskrifter

Mariestad 2019-03-04

Ort och datum

Stefan Forsell

Stefan Forsell

Hans Klingvall

Hans Klingvall

Christina Wallin

Christina Wallin

Malin Nordström

Malin Nordström

Ronny Jansson

Ronny Jansson

Karine Lindberg

Karine Lindberg

Madeleine Cliffordsson

Madeleine Cliffordsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats 9 april 2019

Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström

Louise Ekström Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Mariestadshus 10

Org.nr 766000-1459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Mariestadshus 10 för år 2018.

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 2018 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.

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 fel.

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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 RBF Mariestadshus 10 för år 2018 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.

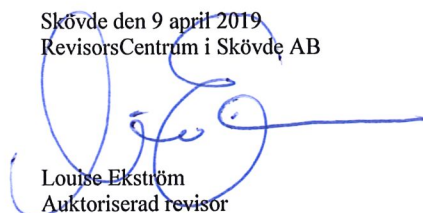
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 9 april 2019
RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor

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.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

