

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Mariestadshus 11
Org nr: 716410-4114



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.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Mariestads Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 22 305 665 kr.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre reparations- och underhållskostnader och även högre avskrivningar.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som ska villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 299% till 432%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 076 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 362 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hasseln 1 i Mariestads kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 89 lägenheter samt uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986 genom totalentreprenad av ABV. Fastighetens adress är Stockholmsvägen 16-24 samt Blombackagatan 2 A-B i Mariestad.

Fastigheten är fullförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	35
3 rum och kök	27
4 rum och kök	19
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	52

Total tomtarea	8 209 m ²
Total bostadsarea	6 180 m ²
Årets taxeringsvärde	49 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice och fastighetsutveckling
Com Hem AB	TV

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 242 tkr och planerat underhåll för 263 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

I samband med övergång till K3-regelverk under 2019 har underhållsplan för 2020 justerats och avsättningen till underhållsfonden blir lägre än budgeterat.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 283 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 528 tkr (85 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har gjorts med 523 tkr (85 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll/utbyte av komponenter

Beskrivning	År	Kommentar
Utemiljö	2014	
Målning balkonger, takspång	2015	
Byte av dörrautomatik och kodlås	2015	
Byte radiatorer	2015	
Målning trapphus och tvättstugor	2016	
Utvändig målning och fasadbehandling	2016	
Byte stamventiler för kallt och varmt vatten	2016	
Byte tvättutrustning	2017	
Byte låssystem	2017	
Målning soprum och byte dörrar till soprum	2018	
Byte hissar	2019	Utbyte av komponent
OVK åtgärder	2019	
Byte dörrar gårdshuset	2019	AC

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte armaturer på vinden, cykelrum	46
Målning gårdshustak, entrétak, ny pergola, markbelysning	203
Målning p-platser	14

Planerat underhåll

Målning träpanel	2021
Byte värmväxlare	2021
Byte lysrörsarmaturer	2021
Byte exteriörbelysning på vägg/tak	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Fjellman	Ordförande	2022
Ulf Eimersson	Vice ordförande	2021
Eva Erlandsson	Ledamot	2022
Lars Gustafsson	Ledamot	2021
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Anita Magnusson	Suppleant	2021
Ingalill Udén	Suppleant	2021
Henrik Bergström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorcentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor
Hans Gustafsson	Förtroendevald revisor
Björn Bergström	Revisorssuppleant

Valberedning

Anders Skogsberg	2022
Lennart Bengtsson	2021
Willy Persson	2023

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

Medlemsinformation

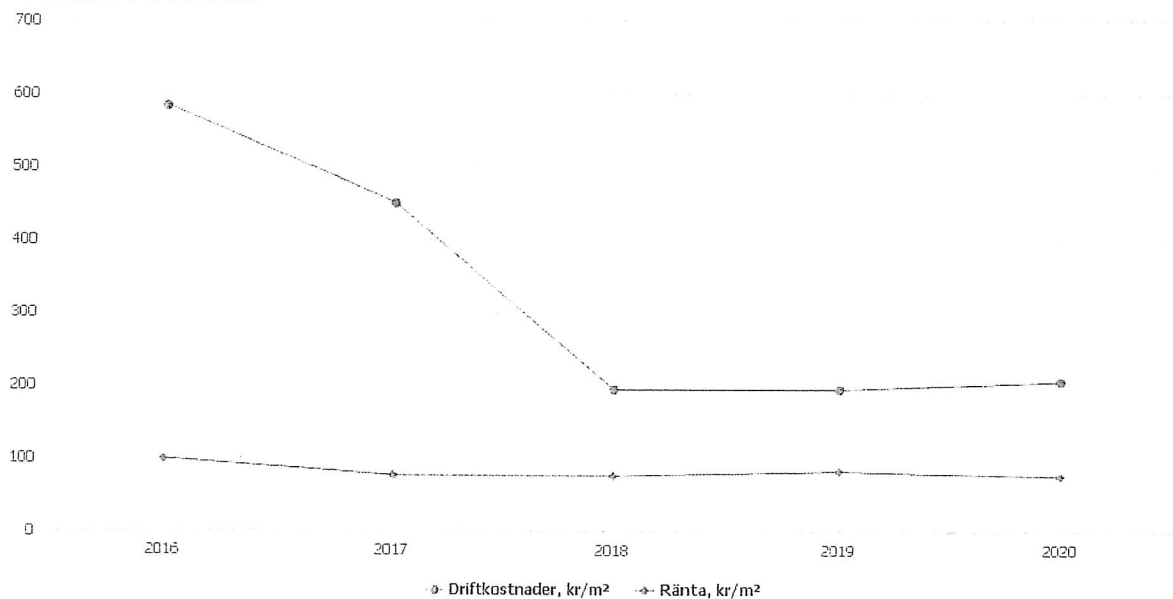
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 815 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *AL*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 528	5 429	5 428	5 331	5 330
Årets resultat	1 286	1 789	1 453	755	-242
Avsättning till underhållsfond kr/m²	85	72	178	130	114
Balansomslutning	41 329	41 359	36 081	35 275	35 968
Soliditet %	23	20	18	14	11
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	50				
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	432	299	154	107	87
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	815	799	799	783	783
Bränsletillägg, kr/m²	69	69	69	69	69
Driftkostnader, kr/m²	205	194	194	449	582
Ränta, kr/m²	75	82	76	76	98
Underhållsfond, kr/m²	535	493	427	276	140
Lån, kr/m²	5 023	5 199	4 602	4 751	4 969

*Ny post från verksamhetsår 2020

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. *ARC*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 165 992	3 048 389	1 108 051	1 788 650
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 788 650	-1 788 650
Reservering underhållsfond		523 000	-523 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-262 799	262 799	
Årets resultat				1 285 775
Vid årets slut	2 165 992	3 308 590	2 636 500	1 285 775

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 896 700
Årets resultat	1 285 775
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-523 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	262 799
Summa	3 922 274

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 922 274**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 528 156	5 428 785
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 935	77 138
Summa rörelseintäkter		5 547 091	5 505 923
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-242 195	-202 232
Underhållskostnader	Not 5	-262 799	-38 294
Driftskostnader	Not 6	-1 267 416	-1 197 710
Övriga externa kostnader	Not 7	-875 151	-880 334
Personalkostnader	Not 8	-78 759	-77 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 076 124	-819 849
Summa rörelsekostnader		-3 802 444	-3 215 496
Rörelseresultat		1 744 647	2 290 427
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	5 079	7 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	1 482	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 433	-509 263
Summa finansiella poster		-458 872	-501 777
Resultat efter finansiella poster		1 285 775	1 788 650
Årets resultat		1 285 775	1 788 650
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-523 000	-442 513
Ianspråktagande av underhållsfond		262 799	38 294
Resultat efter fondförändring		1 025 574 <i>AK</i>	1 384 431

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 727 389	36 803 513
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 727 389	36 803 513
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		35 777 389	36 853 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 211	196
Övriga fordringar	Not 14	6 573	41 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	292 860	285 553
Summa kortfristiga fordringar		306 644	327 272
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 245 376	4 178 355
Summa kassa och bank		5 245 376	4 178 355
Summa omsättningstillgångar		5 552 020	4 505 628
Summa tillgångar		41 329 410 <i>AK</i>	41 359 140

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 165 992	2 165 992	
Fond för yttre underhåll	3 308 590	3 048 389	
Summa bundet eget kapital	5 474 582	5 214 381	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 636 499	1 108 051	
Årets resultat	1 285 775	1 788 650	
Summa fritt eget kapital	3 922 274	2 896 700	
Summa eget kapital	9 396 857	8 111 081	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 937 407	31 739 551
Summa långfristiga skulder	20 937 407	31 739 551	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 102 144	392 140
Leverantörsskulder		306 969	516 707
Skatteskulder		4 685	57
Övriga skulder	Not 18	29 953	30 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	551 395	569 226
Summa kortfristiga skulder	10 995 146	1 508 508	
Summa eget kapital och skulder	41 329 410	41 359 140	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Under verksamhetsåret har befintliga tillkommande utgifter omklassificerats till byggnader. Jämförelsesiffror för föregående verksamhetsår har lämnats oförändrade.

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. **A**

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Dörrar	Linjär	50
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	50
El	Linjär	50
Fasad-tegel	Linjär	80
Fönster	Linjär	50
Köksinredning/skåpsnickerier	Linjär	40
Yttertak - plåt	Linjär	60
Ventilation - kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar och apparater	Linjär	20
Ventilationsaggregat	Linjär	20
Utemiljö	Linjär	20
Snålspolande utrustning	Linjär	10
Markinventarier	Linjär	5-15
Hissar	Linjär	40

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 035 224	4 936 428
Hyror, p-platser	66 800	66 450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-225
Bränsleavgifter, bostäder	426 132	426 132
Summa nettoomsättning	5 528 156	5 428 785

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	17 138	17 843
Fakturerade kostnader	720	540
Övriga rörelseintäkter	1 077	475
Försäkringsersättningar	0	58 280
Summa övriga rörelseintäkter	18 935	77 138

Not 4 Reparationskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rep Gem utrymmen	29 779	5 112
Rep Installationer	127 433	67 600
Rep Huskropp	48 883	21 954
Rep Markytor	30 148	6 475
Rep Övriga	5 952	8 146
Rep Vattenskador	0	92 945
Summa reparationskostnader	242 195	202 232

Not 5 Underhållskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
UH Installationer	45 841	25 950
UH Huskropp	0	10 801
UH Markytor	186 495	0
UH Garage och p-plats	12 920	0
UH Övrigt	17 543	1 543
Summa underhållskostnader	262 799	38 294

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-127 181	-122 553
Försäkringspremier	-70 836	-67 991
Kabel- och digital-TV	-44 682	-44 587
Återbäring från Riksbyggen	0	11 100
Obligatoriska besiktningar	0	-55 514
Bevakningskostnader	-1 539	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-69 548	0
Förbrukningsinventarier	-49 109	-30 658
Vatten	-229 332	-207 769
Fastighetsel	-168 285	-168 146
Uppvärmning	-368 628	-380 877
Sophantering och återvinning	-136 842	-124 142
Förvaltningsarvode drift	-1 434	-6 575
Summa driftskostnader	-1 267 416	-1 197 710

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-813 204	-817 345
IT-kostnader	-7 857	-6 911
Arvode, yrkesrevisorer	-13 143	-14 650
Övriga förvaltningskostnader	-15 640	-6 890
Kreditupplysningar	-1 125	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 972	-21 827
Kontorsmateriel	-4 156	-4 156
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-76	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 895	-4 895
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-534	-534
Summa övriga externa kostnader	-875 151	-880 334

Not 8 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-50 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 000	-15 000
Övriga personalkostnader	0	-1 200
Sociala kostnader	-10 759	-10 877
Summa personalkostnader	-78 759	-77 077

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	5 079	2 560
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	4 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 079	7 360

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 365	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	117	126
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 482	126

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 971 468	44 308 214
Byggnader, omklassificering från tillkommande utgifter	6 544 902	0
Mark	2 561 660	2 561 660
Tillkommande utgifter	6 544 902	1 093 342
Tillkommande utgifter, omklassificering till byggnader	-6 544 902	0
Markanläggning	3 075 150	3 075 150
Markinventarier	483 218	483 218
	55 636 398	51 521 584
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	5 451 560
	0	5 451 560
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-1 336 746
	0	-1 336 746
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 636 398	55 636 398
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 435 559	-15 593 973
Byggnadsinventarier	0	-492 240
Tillkommande utgifter	0	-64 500
Markanläggningar	-922 543	-768 785
Markinventarier	-174 783	-130 284
	-16 532 885	-17 049 782
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-894 793	-546 996
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-74 596
Årets avskrivning markanläggningar	-153 758	-153 758
Årets avskrivning markinventarier	-27 573	-44 499
Årets utrangering hissar	0	1 336 746
	-1 076 124	-516 897
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 609 009	-16 532 885
Accumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-2 300 000	-2 300 000
	-2 300 000	-2 300 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 727 389	36 803 513
Varav		
Byggnader	30 886 018	25 867 245
Mark	2 561 660	2 561 660
Tillkommande utgifter	0	5 913 566
Markanläggningar	1 998 850	2 152 607
Markinventarier	280 862	308 435
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 200 000	49 200 000
Totalt taxeringsvärde	49 200 000	49 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 000 000 A</i>	<i>12 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	22 035	22 035
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 035	22 035
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-22 035	-22 035
	-22 035	-22 035
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-22 035	-22 035
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 035	-22 035
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
100 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	50 000	50 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	50 000	50 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	523	41 523
Fordringar hos leverantörer	6 050	0
Summa övriga fordringar	6 573	41 523

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	72 250	70 836
Förutbetalda driftkostnader	664	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	203 301
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 566	11 416
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 380	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 860	285 553

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	4 501 365	0
Transaktionskonto	744 011	4 178 355
Summa kassa och bank	5 245 376	4 178 355

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	31 039 551	32 131 691
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-392 140	-392 140
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 710 004	0
Långfristig skuld vid årets slut	20 937 407	31 739 551

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2021-07-30	8 285 280,00	0,00	75 000,00	8 210 280,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2021-10-30	1 500 000,00	0,00	700 000,00	800 000,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-12-01	706 864,00	0,00	7 140,00	699 724,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-03-01	4 580 000,00	0,00	160 000,00	4 420 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2023-03-30	8 610 300,00	0,00	0,00	8 610 300,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2024-10-30	8 449 247,00	0,00	150 000,00	8 299 247,00
Summa			32 131 691,00	0,00	1 092 140,00	31 039 551,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 392 140 kr samt att omförhandla tre lån på 9 710 004 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 568 560 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 29 078 851 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	29 953	30 378
Summa övriga skulder	29 953	30 378

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	37 395	44 587
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	25 950
Upplupna elkostnader	15 396	15 521
Upplupna värmekostnader	49 445	49 974
Upplupna kostnader för renhållning	3 573	0
Upplupna revisionsarvoden	0	3 000
Beräknat förvaltningsarvode	0	1 627
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	445 586	428 567
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	551 395	569 226

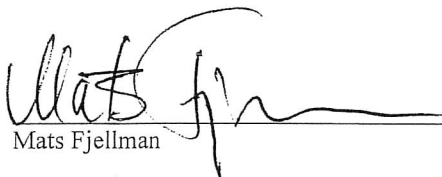
Not Ställda säkerheter

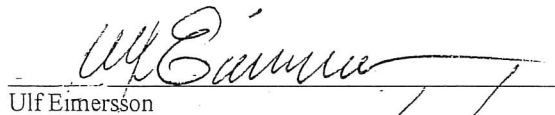
	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	42 696 000 <i>A</i>	42 696 000

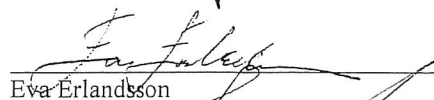
Styrelsens underskrifter

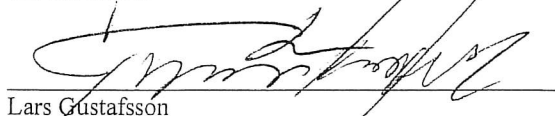
Mariestad 2021-03-16

Ort och datum


Mats Fjellman

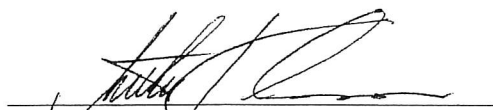

Ulf Eimersson

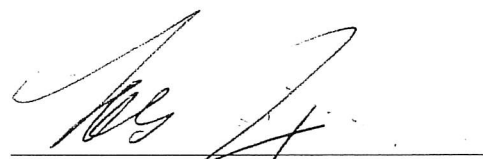

Eva Erlandsson


Lars Gustafsson


Julia Torgin

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/5 2021


RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Hans Gustafsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 11

Org.nr 716410-4114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 11 för år 2020.

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 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 11 för år 2020 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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

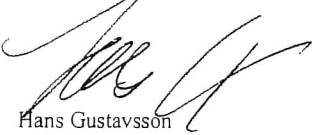
om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 och Mariestad den 3 maj 2021
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Hans Gustavsson
Förtroendevald 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 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Mariestadshus 11 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

