

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 11 får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Mariestads kommun.

Föreningen antog nya stadgar från och med 2018-07-05.

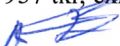
Årets resultat före fondförändring är 1 452 664kr. Detta är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år framförallt beroende på lägre underhållskostnader.

Årets resultat jämfört med budget är 78 236 kr sämre p.g.a. ökade underhållskostnader och ökade driftskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 107 % till 154 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 957 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 409 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. 

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	35	27	19	2	89

Dessutom tillkommer:

P-platser
52

Total tomtarea 8 209 m²

Total bostadsarea 6 180 m²

Årets taxeringsvärde 39 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 400 000 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 förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Schindler Hiss AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Com Hem AB	Kabel-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 247 tkr och planerat underhåll för 166 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 701 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 270 tkr (206 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 103 tkr (178 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av balkonger och terrasser	2011-2012
Utemiljö	2014
OVK åtgärder	2015
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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	116 tkr
Installationer	32 tkr
Huskropp utvändigt	8 tkr

Planerat underhåll

	År
Byte hissar	2019 

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	2020
Ann-Kristin Ekman	Vice ordförande	2020
Stig Larsson	Ledamot	2019
Anders Skogsberg, avgick 180613		
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulrika Johansson	Suppleant	2020
Theodoros Kritikos	Suppleant	2020
Toni Piri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Lennart Bengtsson	Förtroendevald revisor
Revisorcentrum i Skövde Ansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Willy Persson

Valberedning

Theodoros Kritikos
Björn Bergström,

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 799 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

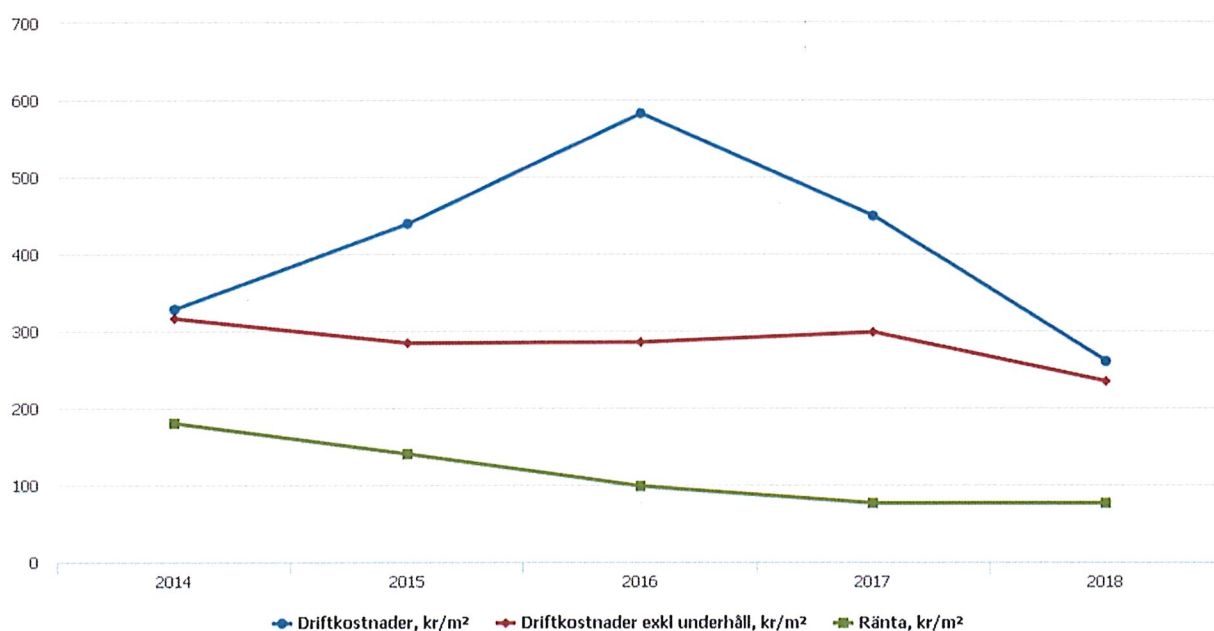
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

- 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
Nettoomsättning	5 428	5 331	5 330	5 230	5 224
Årets resultat	1 453	755	-242	336	869
Resultat exklusive avskrivningar	2 409	1 722	705	1 254	1 770
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 306	916	1	604	1 321
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	178	130	114	105	73
Balansomslutning	36 081	35 275	35 968	36 887	37 110
Soliditet %	18	14	11	12	11
Likviditet %	154	107	87	122	119
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	799	783	783	768	768
Bränsletillägg, kr/m ²	69	69	69	69	69
Driftkostnader, kr/m ²	260	450	582	439	328
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	234	299	285	284	316
Ränta, kr/m ²	76	76	98	140	180
Underhållsfond, kr/m ²	427	276	140	177	227
Lån, kr/m ²	4 602	4 751	4 969	5 103	5 223



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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 balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 165 992	1 707 455	241 788	754 533
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			754 533	-754 533
Reservering underhållsfond		1 103 000	-1 103 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-166 286	166 286	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 452 664
Vid årets slut	2 165 992	2 644 169	59 607	1 452 664

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	996 321
Årets resultat	1 452 664
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 103 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	166 286
Summa	1 512 270

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 512 270
-----------------------------------	------------------

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	5 428 410	5 331 118
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 569	37 769
Summa rörelseintäkter		5 438 979	5 368 887
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 609 415	-2 277 730
Övriga externa kostnader	Not 5	-869 110	-825 165
Personalkostnader	Not 6	-85 587	-76 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-956 546	-967 119
Summa rörelsekostnader		-3 520 657	-4 146 948
Rörelseresultat		1 918 322	1 221 939
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 800	4 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151	605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 609	-472 612
Summa finansiella poster		-465 658	-467 406
Resultat efter finansiella poster		1 452 664	754 533
Årets resultat		1 452 664	754 533

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	32 171 802	33 128 348
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		466 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 637 927	33 128 348
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		32 687 927	33 178 348
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 193	1 120
Övriga fordringar	Not 12	70 784	28 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	282 394	77 906
Summa kortfristiga fordringar		359 371	107 368
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 033 630	1 988 880
Summa kassa och bank		3 033 630	1 988 880
Summa omsättningstillgångar		3 393 001	2 096 248
Summa tillgångar		36 080 928	35 274 596

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 165 992	2 165 992
Fond för yttre underhåll		2 644 170	1 707 455
Summa bundet eget kapital		4 810 162	3 873 447
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		59 606	241 788
Årets resultat		1 452 664	754 533
Summa fritt eget kapital		1 512 270	996 321
Summa eget kapital		6 322 432	4 869 768
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 558 831	28 446 568
Summa långfristiga skulder		27 558 831	28 446 568
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	887 555	917 686
Leverantörsskulder		890 366	342 341
Övriga skulder	Not 16	39 332	33 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	382 412	665 120
Summa kortfristiga skulder		2 199 665	1 958 260
Summa eget kapital och skulder		36 080 928	35 274 596

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75 år
Byggnadsinventarier	Linjär	4-20 år
Tillkommande utgifter	Linjär	10 år
Markanläggningar	Linjär	20 år
Markinventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 936 428	4 839 626
Hyrer, p-platser	66 300	66 675
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-450	-1 290
Bränsleavgifter, bostäder	426 132	426 108
Summa nettoomsättning	5 428 410	5 331 118

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	9 295	8 736
Fakturerade kostnader	1 260	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-5
Återvunna fordringar	0	650
Övriga rörelseintäkter	16	3 234
Försäkringsersättningar	0	24 973
Summa övriga rörelseintäkter	10 569	37 769

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-166 286	-936 257
Reparationer	-246 782	-202 215
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-118 200	-117 035
Försäkringspremier	-66 011	-64 700
Kabel- och digital-TV	-43 637	-42 952
Återbäring från Riksbyggen	12 750	26 000
Obligatoriska besiktningar	-15 529	-39 220
Övriga utgifter, köpta tjänster	-23 225	0
Förbrukningsinventarier	-25 812	-52 494
Vatten	-224 979	-208 500
Fastighetsel	-180 626	-150 304
Uppvärmning	-399 809	-382 121
Sophantering och återvinning	-110 325	-107 932
Förvaltningsarvode extradebiterad fastighetsskötsel	-944	0
Summa driftkostnader	-1 609 415	-2 277 730

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode ekonomisk och teknisk förvaltning	-809 089	-784 734
Arvode, yrkesrevisorer	-14 844	-13 763
Övriga förvaltningskostnader	-22 051	-4 315
Kreditupplysningar	-1 800	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 868	-11 648
Telefon och porto	-5 924	-4 901
Medlems- och föreningsavgifter	-4 450	-4 450
Bankkostnader	-1 550	-820
Övriga externa kostnader	-534	-534
Summa övriga externa kostnader	-869 110	-825 165

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-47 500	-50 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 800	0
Övriga kostnadsersättningar	-546	-10 000
Övriga personalkostnader	-4 050	-2 600
Sociala kostnader	-12 691	-14 334
Summa personalkostnader	-85 587	-76 934

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-736 720	-695 000
Avskrivning Byggnadsinventarier	-21 500	-52 293
Avskrivning Markanläggningar	-153 757	-153 757
Avskrivning Markinventarier	-44 569	-44 569
Avskrivning Installationer	0	-21 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-956 546	-967 119

Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggen	4 800	4 600
Summa resultat från finansiella anläggningstillgångar	4 800	4 600

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 308 214	44 308 214
Byggnadsinventarier	878 155	878 155
Mark	2 561 660	2 561 660
Tillkommande utgifter	215 187	215 187
Markanläggning	3 075 150	3 075 150
Markinventarier	483 218	483 218
	51 521 584	51 521 584
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 521 584	51 521 584
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 898 973	-14 203 973
Anslutningsavgifter	-450 520	-398 227
Tillkommande utgifter	-43 000	-21 500
Markanläggningar	-615 028	-461 271
Markinventarier	-85 715	-41 146
	- 16 093 236	- 15 126 117
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-695 000	-695 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-41 720	-52 293
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-21 500	-21 500
Årets avskrivning markanläggningar	-153 757	-153 757
Årets avskrivning markinventarier	-44 569	-44 569
	- 956 546	- 967 119
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 17 049 782	- 16 093 236
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-2 300 000	-2 300 000
	- 2 300 000	- 2 300 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 171 802	33 128 348
Varav		
Byggnader	26 414 241	27 109 241
Mark	2 561 660	2 561 660
Anslutningsavgifter	385 915	427 635
Tillkommande utgifter	150 687	172 187
Markanläggningar	2 306 365	2 460 122
Markinventarier	352 934	397 503
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 400 000	39 400 000
Totalt taxeringsvärde	39 400 000	39 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>31 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 400 000</i>	<i>8 400 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	22 035	22 035
	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
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 22 035	- 22 035
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
100 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	50 000	50 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	50 000	50 000

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	4 703	5 461
Skattekonto	39 478	22 881
Fordringar hos leverantörer	14 102	0
Övriga kortfristiga fordringar	12 500	0
Summa övriga fordringar	70 784	28 342

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 991	66 011
Förutbetalt förvaltningsarvode	202 272	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 144	10 908
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	987	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	987
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	282 394	77 906

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	3 033 630	1 988 880
Summa kassa och bank	3 033 630	1 988 880

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	28 446 386	29 364 254
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-887 555	-917 686
Långfristig skuld vid årets slut	27 558 831	28 446 568

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,79%	2019-10-30	1 355 423,00	692 868,00	662 555,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2019-10-30	8 749 247,00	150 000,00	8 599 247,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2020-03-30	8 610 300,00	0,00	8 610 300,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2020-10-30	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2021-07-30	8 435 280,00	75 000,00	8 360 280,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-12-01	714 004,00	0,00	714 004,00
Summa			29 364 254,00	917 868,00	28 446 386,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 887 555 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 550 220 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 24 008 611 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	10 000	0
Skuld sociala avgifter och skatter	29 332	32 334
Avräkning hyror och avgifter	0	780
Summa övriga skulder	39 332	33 114

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

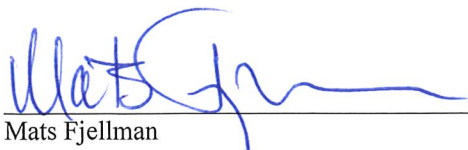
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	50 653	51 467
Upplupna elkostnader	18 174	14 554
Upplupna värmekostnader	54 374	51 689
Upplupna kostnader för renhållning	0	510
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 920	604
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 847	49 047
Beräknat förvaltningsarvode	5 421	71 936
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	233 023	422 313
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	382 412	665 120

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	42 696 000	42 696 000

Styrelsens underskrifter

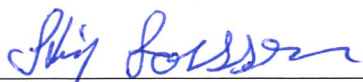
Mariestad, 26/3 - 2019



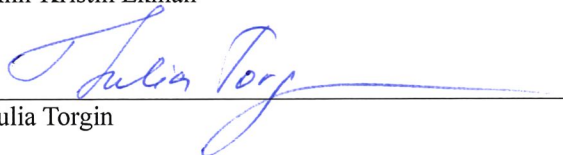
Mats Fjellman



Ann-Kristin Ekman



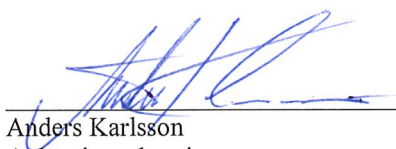
Stig Larsson



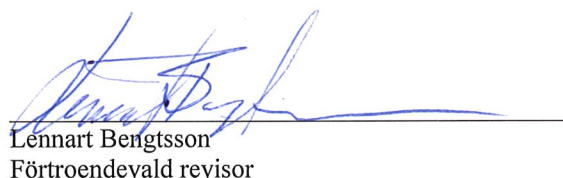
Julia Torgin

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/4 2019

RevisorsCentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Lennart Bengtsson
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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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

AB

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 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 revisorssed 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 9 april 2019
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Lennart Bengtsson
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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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

