

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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 innehåsas 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 fastighets- 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	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11 <i>12</i>

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 bättre än föregående år p.g.a. lägre reparations- och underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen ligger på samma nivå som föregående år. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. ett nytt lån som togs under verksamhetsåret för byte av hissar.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 741 tkr tack vare lägre reparations- och underhållskostnader. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 154% till 299%.

I resultatet ingår avskrivningar med 820 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 608 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.

Fastighetens adress är Stockholmsvägen 16-24 samt Blombackagatan 2 A-B i Mariestad.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
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	Kommentar
Antal p-platser	52	

Total tomtarea 8 209 m²

Total bostadsarea 6 180 m²

Årets taxeringsvärde 49 200 000 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 <i>A</i>

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 202 tkr och planerat underhåll för 38 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 har underhållsplan för 2019 och 2020 justerats och avsättningen till underhållsfonden under dessa två år blir lägre än budgeterat.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 227 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 523 (85 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har gjorts med 443 tkr (72 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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	
Målning soprum och byte dörrar till soprum	2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Åtgärder efter OVK	27 tkr
Byte dörrar gårdshuset	11 tkr <i>R</i>

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
Ulf Eimersson	Ledamot	2021
Lars Gustafsson	Ledamot	2021
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulrika Johansson	Suppleant	2020
Ingalill Udén	Suppleant	2020
Toni Piri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Hans Gustavsson	Förtroendevald revisor
Revisorcentrum i Skövde AB	
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Willy Persson

Valberedning

Lennart Bengtsson
Willy Persson
Anders Skogsberg

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört byte av hissarna. I samband med denna investering har föreningen valt att från och med verksamhetsåret 2019 tillämpa regelverket K3. Total kostnad för byte av hissarna är 5 451 560 kr. Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat avskrivningen av hissarna men full avskrivning sker först år 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2%.

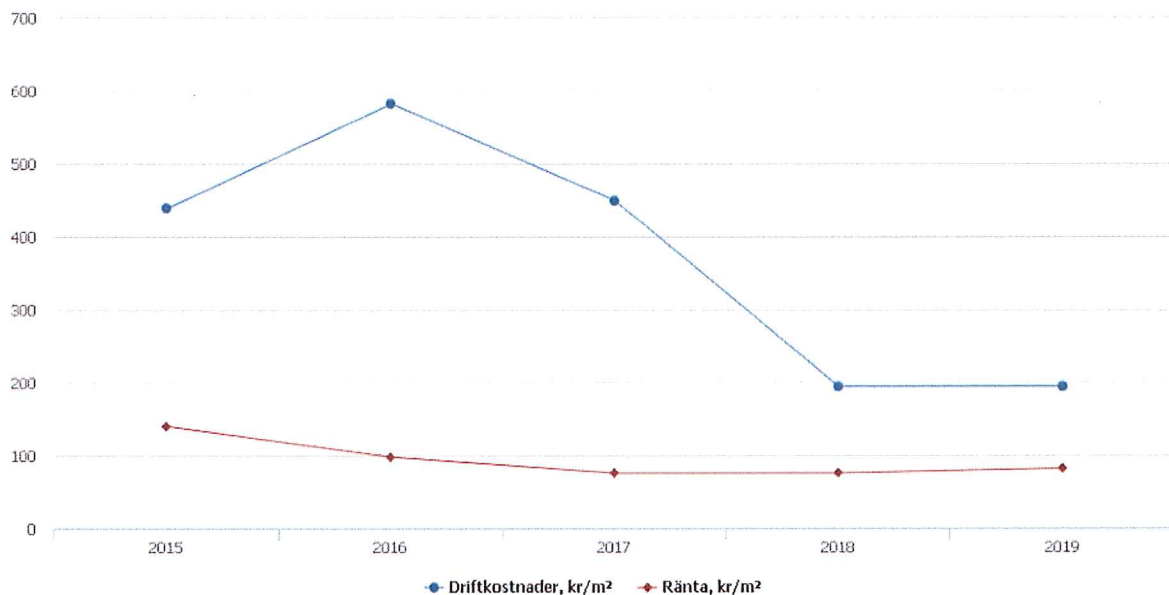
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 799 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *h*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 429	5 428	5 331	5 330	5 230
Årets resultat	1 789	1 453	755	-242	336
Avsättning till underhållsfond kr/m²	72	178	130	114	105
Balansomslutning	41 359	36 081	35 275	35 968	36 887
Soliditet %	20	18	14	11	12
Likviditet %	299	154	107	87	122
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	799	799	783	783	768
Bränsletillägg, kr/m²	69	69	69	69	69
Driftkostnader, kr/m²	194	194	449	582	439
Ränta, kr/m²	82	76	76	98	140
Underhållsfond, kr/m²	493	427	276	140	177
Lån, kr/m²	5 199	4 602	4 751	4 969	5 103

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. *Λ*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 165 992	2 644 170	59 606	1 452 664
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 452 664	-1 452 664
Reservering underhållsfond		442 513	-442 513	
Ianspråktagande av underhållsfond		-38 294	38 294	
Årets resultat				1 788 650
Vid årets slut	2 165 992	3 048 389	1 108 051	1 788 650

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 512 270
Årets resultat	1 788 650
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-442 513
Årets ianspråktagande av underhållsfond	38 294
Summa	2 896 700

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 896 700
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 428 785	5 428 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 138	10 569
Summa rörelseintäkter		5 505 923	5 438 979
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-202 232	-246 782
Underhållskostnader	Not 5	-38 294	-166 286
Driftkostnader	Not 6	-1 197 710	-1 196 347
Övriga externa kostnader	Not 7	-880 334	-869 110
Personalkostnader	Not 8	-77 077	-85 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-819 849	-956 546
Summa rörelsekostnader		-3 215 496	-3 520 657
Rörelseresultat		2 290 427	1 918 322
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	7 360	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 263	-470 609
Summa finansiella poster		-501 777	-465 658
Resultat efter finansiella poster		1 788 650	1 452 664
Årets resultat		1 788 650	1 452 664
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-442 513	-1 103 000
Ianspråktagande av underhållsfond		38 294	166 286
Resultat efter fondförändring		1 384 431	515 950

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	36 803 513	32 171 802
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	466 125
Summa materiella anläggningstillgångar		36 803 513	32 637 927
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		36 853 513	32 687 927
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		196	6 193
Övriga fordringar	Not 13	41 523	70 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	285 553	282 394
Summa kortfristiga fordringar		327 272	359 371
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 178 355	3 033 630
Summa kassa och bank		4 178 355	3 033 630
Summa omsättningstillgångar		4 505 628	3 393 001
Summa tillgångar		41 359 140	36 080 928

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 165 992	2 165 992
Fond för yttre underhåll		3 048 389	2 644 170
Summa bundet eget kapital		5 214 381	4 810 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 108 051	59 606
Årets resultat		1 788 650	1 452 664
Summa fritt eget kapital		2 896 700	1 512 270
Summa eget kapital		8 111 081	6 322 432
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 739 551	27 558 831
Summa långfristiga skulder		31 739 551	27 558 831
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	392 140	887 555
Leverantörsskulder		516 707	890 366
Skatteskulder		57	0
Övriga skulder	Not 16	30 378	39 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	569 226	382 412
Summa kortfristiga skulder		1 508 508	2 199 665
Summa eget kapital och skulder		41 359 140	36 080 928

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledningen av övergången till K3 inte uppkommit.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
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, utträngs 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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 936 428	4 936 428
Hyrer, p-platser	66 450	66 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-225	-450
Bränsleavgifter, bostäder	426 132	426 132
Summa nettoomsättning	5 428 785	5 428 410

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	17 843	9 295
Fakturerade kostnader	540	1 260
Övriga rörelseintäkter	475	14
Försäkringsersättningar	58 280	0
Summa övriga rörelseintäkter	77 138	10 569

Not 4 Reparationskostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rep Gem utrymmen	5 112	10 750
Rep Installationer	67 600	137 144
Rep Huskropp	21 954	52 327
Rep Markytor	6 475	481
Rep Övriga	8 146	15 350
Rep Vattenskador	92 945	30 730
Summa reparationskostnader	202 232	246 782

Not 5 Underhållskostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
UH Gem utrymmen	0	116 424
UH Installationer	25 950	31 983
UH Huskropp	10 801	7 535
UH Övrigt	1 543	10 344
Summa underhållskostnader	38 294	166 286

Not 6 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 553	-118 200
Försäkringspremier	-67 991	-66 011
Kabel- och digital-TV	-44 587	-43 637
Återbäring från Riksbyggen	11 100	12 750
Obligatoriska besiktningar	-55 514	-15 529
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-23 225
Förbrukningsinventarier	-30 658	-25 812
Vatten	-207 769	-224 979
Fastighetsel	-168 146	-180 626
Uppvärmning	-380 877	-399 809
Sophantering och återvinning	-124 142	-110 325
Förvaltningsarvode drift	-6 575	-944
Summa driftkostnader	-1 197 710	-1 196 347

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-817 345	-809 089
Arvode, yrkesrevisorer	-14 650	-14 844
Övriga förvaltningskostnader	-6 890	-22 051
Kreditupplysningar	-1 575	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 827	-8 868
Kontorsmateriel	-4 156	0
Telefon och porto	-6 911	-5 924
Medlems- och föreningsavgifter	-4 895	-4 450
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-534	-534
Summa övriga externa kostnader	-880 334	-869 110

Not 8 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-47 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-20 800
Övriga kostnadsersättningar	0	-546
Övriga personalkostnader	-1 200	-4 050
Sociala kostnader	-10 877	-12 691
Summa personalkostnader	-77 077	-85 587

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 560	0
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggen	4 800	4 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 360	4 800

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 308 214	44 308 214
Byggnadsinventarier	0	878 155
Mark	2 561 660	2 561 660
Tillkommande utgifter	1 093 342	215 187
Markanläggning	3 075 150	3 075 150
Markinventarier	483 218	483 218
	51 521 584	51 521 584
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	5 451 560	0
	5 451 560	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-1 336 746	0
	-1 336 746	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 636 398	51 521 584

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-15 593 973	-14 898 973
Byggnadsinventarier	-492 240	-450 520
Tillkommande utgifter	-64 500	-43 000
Markanläggningar	-768 785	-615 028
Markinventarier	-130 284	-85 715
	-17 049 782	-16 093 236
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-546 996	-695 000
Årets avskrivning byggnadsinventarier	0	-41 720
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-74 596	-21 500
Årets avskrivning markanläggningar	-153 758	-153 757
Årets avskrivning markinventarier	-44 499	-44 569
Årets utrangering hissar	1 336 746	0
	516 897	-956 546
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 532 885	-17 049 782
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-2 300 000	-2 300 000
	-2 300 000	-2 300 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 803 513	32 171 802

Varav

Byggnader	25 867 245	26 414 241
Mark	2 561 660	2 561 660
Byggnadsinventarier	0	385 915
Tillkommande utgifter	5 913 566	150 687
Markanläggningar	2 152 607	2 306 365
Markinventarier	308 435	352 934

Taxeringsvärden

Bostäder	49 200 000	39 400 000
Totalt taxeringsvärde	49 200 000	39 400 000
varav byggnader	37 000 000	31 000 000
varav mark	12 200 000	8 400 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	22 035	22 035
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 035	22 035
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-22 035	-22 035
	-22 035	-22 035
Akkumulerade 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 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
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 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	4 703
Skattekonto	41 523	39 478
Fordringar hos leverantörer	0	14 102
Övriga kortfristiga fordringar	0	12 500
Summa övriga fordringar	41 523	70 784

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 836	67 991
Förutbetalt förvaltningsarvode	203 301	202 272
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 416	11 144
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	987
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 553	282 394

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	32 131 691	28 446 386
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-392 140	-887 555
Långfristig skuld vid årets slut	31 739 551	27 558 831

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,46%	2019-10-30	662 555,00	0,00	662 555,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2020-03-30	8 610 300,00	0,00	0,00	8 610 300,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2020-10-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2021-07-30	8 360 280,00	0,00	75 000,00	8 285 280,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-12-01	714 004,00	0,00	7 140,00	706 864,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-03-01	0,00	4 700 000,00	120 000,00	4 580 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2024-10-30	8 599 247,00	0,00	150 000,00	8 449 247,00
Summa			28 446 386,00	4 700 000,00	1 014 695,00	32 131 691,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa lån ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 392 140 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 1 568 560 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 170 991 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	0	10 000
Skuld sociala avgifter och skatter	30 378	29 332
Summa övriga skulder	30 378	39 332

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	44 587	50 653
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 950	0
Upplupna elkostnader	15 521	18 174
Upplupna värmekostnader	49 974	54 374
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 920
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 847
Beräknat förvaltningsarvode	1 627	5 421
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	428 567	233 023
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	569 226	382 412

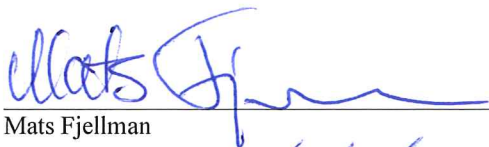
Not Ställda säkerheter

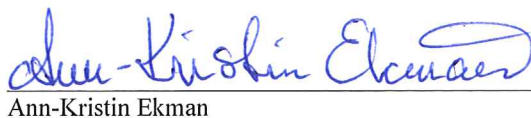
	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	42 696 000 <i>JK</i>	42 696 000

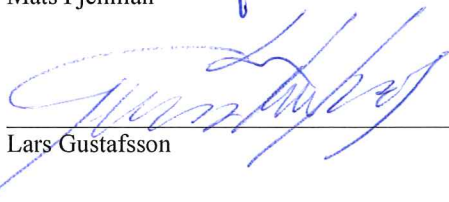
Styrelsens underskrifter

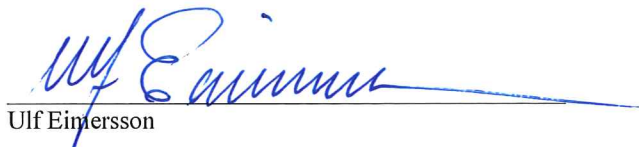
Mariestad 2020-03-30

Ort och datum


Mats Fjellman


Ann-Kristin Ekman


Lars Gustafsson


Ulf Eimerson

Julia Torgin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20


RevisorsCentrum I Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad 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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 20 april 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Hans Gustavsson
Förtroendevald revisor