

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Mariestadshus 6
Org nr: 766000-1467



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.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 017 514 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-11-13. Nuvarande stadgar registrerades 2017-04-10.

Föreningen har sitt säte i Mariestads kommun.

Årets resultat före fondförändring är 62 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har minskat med 6 tkr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 255% till 328%.

I resultatet ingår avskrivningar med 189 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 508 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Biskopen 2 i Mariestads kommun. På fastigheten finns en byggnad med 33 lägenheter och tre lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Hertig Karls gata 23-31 i Mariestad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	6
1 rum och kök	3
2 rum och kokvrå	18
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	3
Antal p-platser	24

Total tomtarea	2 324 m ²
Total bostadsarea	1 651 m ²
Total lokalarea	257 m ²

Årets taxeringsvärde	11 862 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 862 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Nantaboon Vipas	41
Safi Nasratullah	59

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,81 % av föreningens nettoomsättning.

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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El	Luleå Energi AB
El och fjärrvärme	VänerEnergi AB
Kabel-TV	Com Hem AB

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 52 tkr och planerat underhåll för 10 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 1 791 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 179 tkr (94 kr/kvm).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 129 kr/kvm.

Byte fönster och ventilationsåtgärder som är planerade under nästa verksamhetsår ingår inte i denna avsättning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1995	
Takrenovering	2008	
Värmeinjustering	2014	
Målning och justering av soprumsdörrar och cykelställ	2015	
Byte balkongdörrar/fönster	2015	
Målning och byte belysning i trapphus	2015	
Byte låssystem	2016	
Byte markiser på balkonger	2016	
Ombyggnad och underhåll markytor	2017	
Nya p-platser	2017	
Utemiljö	2018	
Nya garageportar	2019	Pågående, avslutas i dec 2019
Nya växtöar	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Garageportar	10 417

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte fönster	2020	
Ventilationsåtgärder	2020-2021	

I samband med åtgärder ovan kommer föreningen att gå över till K3-regelverk och åtgärderna kommer betraktas som utbyte av komponenter. De kommer att aktiveras som en del av byggnaden istället för att ianspråkta medel ur underhållsfonden.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rune Sjöquist	Ordförande	2021
Susanne Westberg	Vice ordförande	2020
Jan-Åke Svensson	Ledamot	2021
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Holmgren	Suppleant	2021
Torbjörn Karlsson	Suppleant	2021
Erik Sjöholm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Revisorcentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor Louise Ekström	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-07-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 709 kr/m²/år.

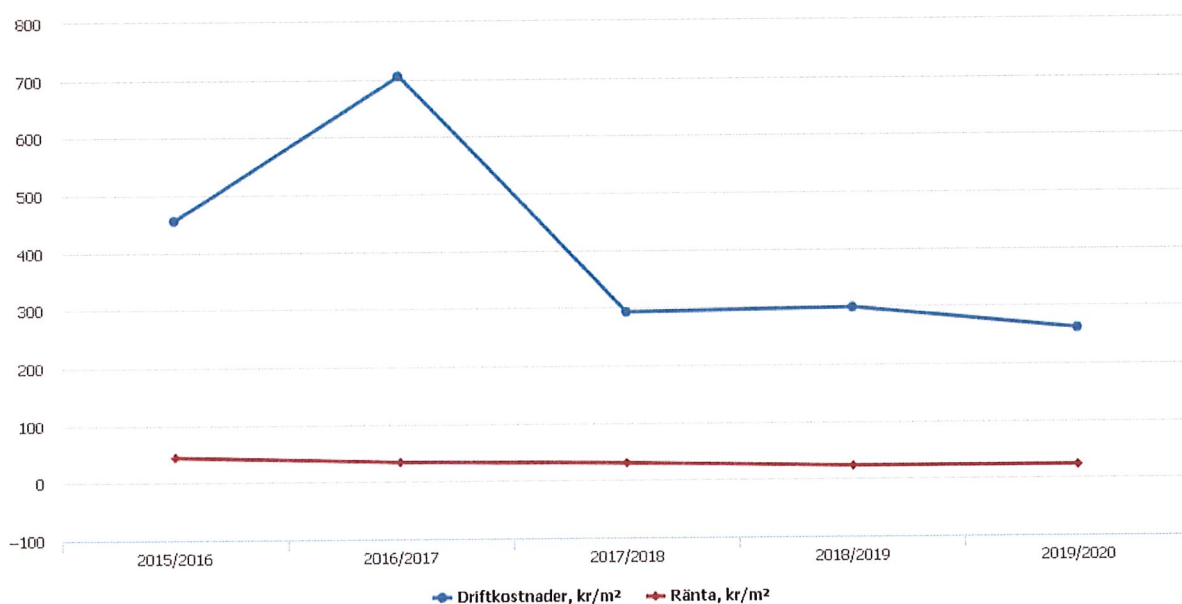
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 411	1 399	1 378	1 366	1 371
Årets resultat	319	257	241	-357	130
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	129	131	108	114	104
Balansomslutning	5 823	5 751	5 523	6 465	6 075
Soliditet %	40	35	32	23	31
Likviditet %	328	255	241	129	320
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	709	702	688	681	674
Bränsletillägg, kr/m ²	127	123	123	123	123
Driftkostnader, kr/m ²	261	298	292	705	455
Ränta, kr/m ²	23	23	30	34	44
Underhållsfond, kr/m ²	925	801	752	641	803
Lån, kr/m ²	1 634	1 725	1 851	1 896	1 970



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 i procent av balansomslutningen.

Se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 700	1 528 976	189 031	256 863
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			256 863	-256 863
Reservering underhållsfond		246 000	-246 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-10 417	10 417	
Årets resultat				319 079
Vid årets slut	39 700	1 764 559	210 311	319 079

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	445 894
Årets resultat	319 079
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-246 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 417
Summa	529 391

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	529 391
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 411 285	1 398 785
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 452	10 224
Summa rörelseintäkter		1 425 737	1 409 010
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-497 707	-567 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 502	-346 439
Personalkostnader	Not 6	-11 663	-12 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-189 154	-189 154
Summa rörelsekostnader		-1 065 026	-1 115 973
Rörelseresultat		360 711	293 037
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		598	4 752
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 372	2 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 602	-43 791
Summa finansiella poster		-41 632	-36 174
Resultat efter finansiella poster		319 079	256 863
Årets resultat		319 079	256 863

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 955 346	4 144 499
Summa materiella anläggningstillgångar		3 955 346	4 144 499
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	49 500	49 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	49 500
Summa anläggningstillgångar		4 004 846	4 193 999
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 949	3 087
Övriga fordringar	Not 10	16 756	13 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	95 947	94 839
Summa kortfristiga fordringar		114 652	111 672
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 703 946	1 445 398
Summa kassa och bank		1 703 946	1 445 398
Summa omsättningstillgångar		1 818 598	1 557 070
Summa tillgångar		5 823 443	5 751 070

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 700	39 700
Fond för yttre underhåll		1 764 559	1 528 976
Summa bundet eget kapital		1 804 259	1 568 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		210 311	189 031
Årets resultat		319 079	256 863
Summa fritt eget kapital		529 391	445 894
Summa eget kapital		2 333 650	2 014 570
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 934 643	3 121 165
Summa långfristiga skulder		2 934 643	3 121 165
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	183 332	170 572
Leverantörsskulder		112 644	199 386
Skatteskulder		7 010	5 010
Övriga skulder	Not 14	133 174	140 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	118 990	99 893
Summa kortfristiga skulder		555 150	615 335
Summa eget kapital och skulder		5 823 443	5 751 070

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. Räkna 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	91
Tillkommande utgifter	Linjär	15-50
Markanläggningar	Linjär	15-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 169 976	1 158 284
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-17 425	-17 425
Hyrer, lokaler	39 636	38 733
Hyrer, garage	9 132	9 132
Hyrer, p-platser	18 550	18 480
Hyrer- och avgiftsbortfall, garage	554	-554
Hyrer- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 940	-13 440
Rabatter	-1 610	-5 040
Bränsleavgifter, bostäder	209 412	210 615
Summa nettoomsättning	1 411 285	1 398 785

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	13 792	6 624
Fakturerade kostnader	0	900
Övriga rörelseintäkter	660	2 700
Summa övriga rörelseintäkter	14 452	10 224

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-10 417	-156 297
Reparationer	-52 390	-11 807
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 120	-38 120
Arrendeavgifter	-3 170	-3 120
Försäkringspremier	-16 220	-15 656
Kabel- och digital-TV	-16 734	-12 311
Återbäring från Riksbyggen	0	3 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 250
Förbrukningsinventarier	-972	-290
Vatten	-95 011	-79 918
Fastighetsel	-26 952	-26 198
Uppvärmning	-185 750	-188 904
Sophantering och återvinning	-41 984	-32 626
Förvaltningsarvode drift	-9 988	0
Summa driftkostnader	-497 707	-567 996

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-328 596	-319 122
IT-kostnader	-1 500	-1250
Arvode, yrkesrevisorer	-11 744	-7 431
Övriga förvaltningskostnader	-3 467	-1 822
Kreditupplysningar	0	-3 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 271	-6 180
Kontorsmateriel	-1 663	-1 663
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 138	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 815	-3 465
Bankkostnader	-2 110	-2 110
Övriga externa kostnader	-198	-396
Summa övriga externa kostnader	-366 502	-346 439

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-6 000	-5 500
Sammanträdesarvoden	-4 200	-4 600
Övriga kostnadsersättningar	-300	-300
Sociala kostnader	-1 163	-1 984
Summa personalkostnader	-11 663	-12 384

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-112 977	-112 977
Avskrivning Markanläggningar	-35 593	-35 593
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 583	-40 583
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-189 153	-189 153

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 138 413	6 138 413
Tillkommande utgifter	1 308 750	1 308 750
Markanläggning	667 648	667 648
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 114 811	8 114 811
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 516 893	-3 403 916
Tillkommande utgifter	-363 498	-322 915
Markanläggningar	-89 922	-54 327
	-3 970 313	-3 781 158
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-112 977	-112 977
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 583	-40 583
Årets avskrivning markanläggningar	-35 593	-35 593
	-189 153	-189 153
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 159 466	-3 970 311
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 955 344	4 144 499
Varav		
Byggnader	2 508 543	2 621 497
Tillkommande utgifter	904 668	945 252
Markanläggningar	542 133	577 728
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 500 000	11 500 000
Lokaler	362 000	362 000
Totalt taxeringsvärde	11 862 000	11 862 000
varav byggnader	8 448 000	8 448 000
varav mark	3 414 000	3 414 000

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
99 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	49 500	49 500
Summa andra långfristiga fordringar	49 500	49 500

Not 10 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	16 756	13 746
Summa övriga fordringar	16 756	13 746

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	1 402
Förutbetalda försäkringspremier	8 276	7 944
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 188	81 110
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 233	4 134
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	250	250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 947	94 839

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	810 347	807 574
Transaktionskonto	893 598	637 824
Summa kassa och bank	1 703 946	1 445 398



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	3 117 975	3 291 737
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-183 332	-170 572
Långfristig skuld vid årets slut	2 934 643	3 121 165

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2020-11-28	1 110 000,00	0,00	100 000,00	1 010 000,00
SWEDBANK	1,31%	2023-06-21	1 000 004,00	0,00	33 332,00	966 672,00
SEB	1,34%	2024-03-28	1 181 733,00	0,00	40 430,00	1 141 303,00
Summa			3 291 737,00	0,00	173 762,00	3 117 975,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under verksamhetsår 2020-2021, därför kan det betraktas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa det lånet som långfristig, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som en kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 183 332 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 733 328 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 201 315 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	128 861	135 460
Skuld sociala avgifter och skatter	4 313	5 014
Summa övriga skulder	133 174	140 474

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	1 461	3 960
Upplupna elkostnader	1 818	1 852
Upplupna värmekostnader	6 635	6 720
Beräknat förvaltningsarvode	0	9 178
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 076	78 183
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 990	99 893

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	5 107 300	5 107 300

Styrelsens underskrifter

Mariestad 2020-09-07
Ort och datum

Rune Sjöquist
Rune Sjöquist

Jan-Åke Svensson
Jan-Åke Svensson

Susanne Westberg
Susanne Westberg

Julia Torgin
Julia Torgin

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 september 2020

Louise Ekström
RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mariestadshus nr 6

Org.nr 766000-1467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariestadshus nr 6 för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30.

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 30 juni 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mariestadshus nr 6 för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 15 september
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mariestadshus 6 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

