

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Mariestadshus 7
Org nr: 766000-1525



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 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 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 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 2 706 195 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-05-20. Nuvarande stadgar registrerades 2017-01-18.

Föreningen har sitt säte i Mariestad kommun.

Årets resultat före fondförändring är 155 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader. Årets resultat före fondförändring jämfört med budget är 207 tkr lägre vilket beror främst på högre reparationskostnader än det var budgeterat. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 325% till 396%.

I resultatet ingår avskrivningar med 386 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 969 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Oxeln 2 och Häggen 2 i Mariestads kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 64 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Mariagatan 5-19 i Mariestad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	16
2 rum och kök	12
3 rum och kök	24
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer	Antal
Lokaler	5
Garage	24
P-platser	51

Total tomtarea	6 365 m ²
Total bostadsarea	4 663 m ²
Total lokalarea	458 m ²

Årets taxeringsvärde	32 431 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 431 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Mariestads Golv och Kakel	160

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
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El	VänerEnergi AB
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 236 tkr och planerat underhåll för 199 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 811 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 481 tkr (94 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 97 kr/m².
Byte fönster, ventilationsåtgärder samt tilläggsisolering av fasad 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	
Balkongrenovering	2013	
Byte av låssystem	2013	
Målning av sockel	2015	
Installation av gatubelysning	2016	
Nya rabatter med dekorsten och vintergröna växter	2016	
Målning av tak	2017	
Asfaltering p-platser	2018	
Byte av garageportar	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Asfaltering av gräsytor	199 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte fönster	2020-2021	
Ventilationsåtgärder	2020-2021	
Tilläggsisolering fasad	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. *R*

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inge Gustavsson	Ordförande	2020
Christoffer Lundström	Vice ordförande	2021
Claes Johansson	Sekreterare	2021
Gunnar Berg	Ledamot	2021
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Ståhl	Suppleant	2020
Margareta Fahlström	Suppleant	2021
Hanna Forsberg	Suppleant	2020
Erik Sjöholm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Revisorcentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2020-07-01.

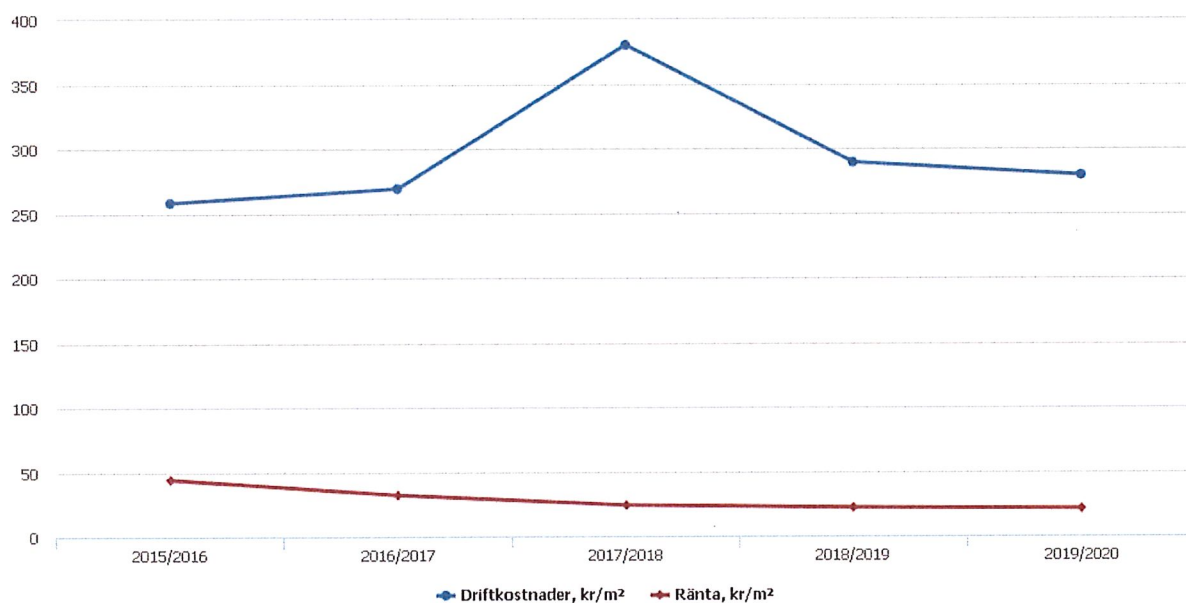
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 544 kr/m²/år.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser skett (föregående år 8).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *K*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 304	3 184	3 184	3 106	3 003
Årets resultat	584	429	-24	501	754
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	97	160	116	103	70
Balansomslutning	11 273	11 022	11 036	11 045	10 834
Soliditet %	36	31	27	27	23
Likviditet %	396	325	266	369	349
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	544	528	520	510	503
Bränsletillägg, kr/m ²	117	106	106	104	106
Driftkostnader, kr/m ²	279	289	380	264	258
Ränta, kr/m ²	21	22	24	32	44
Underhållsfond, kr/m ²	550	492	423	443	338
Lån, kr/m ²	1 283	1 343	1 400	1 460	1 519



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. *k*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	259 700	2 000	2 520 028	213 662	428 807
Disposition enl. årsstämmobeslut				428 807	-428 807
Reservering underhållsfond			495 000	-495 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-199 494	199 494	
Årets resultat					583 708
Vid årets slut	259 700	2 000	2 815 534	346 963	583 708

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	642 469
Årets resultat	583 708
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-495 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	199 494
Summa	930 671

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	930 671
--	----------------

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	3 304 461	3 184 171
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 159	12 796
Summa rörelseintäkter		3 319 620	3 196 968
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 428 823	-1 481 114
Övriga externa kostnader	Not 5	-764 624	-760 182
Personalkostnader	Not 6	-53 860	-57 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-385 532	-375 029
Summa rörelsekostnader		-2 632 839	-2 673 705
Rörelseresultat		686 781	523 263
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 510	9 216
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 676	10 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 259	-114 537
Summa finansiella poster		-103 073	-94 456
Resultat efter finansiella poster		583 708	428 807
Årets resultat		583 708	428 807

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 747 127	7 095 452
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	461 600	498 807
Summa materiella anläggningstillgångar		7 208 727	7 594 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	96 000	96 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 000	96 000
Summa anläggningstillgångar		7 304 727	7 690 259
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 146	4 282
Övriga fordringar		43 269	35 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	212 247	36 033
Summa kortfristiga fordringar		260 662	75 788
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 707 703	3 255 723
Summa kassa och bank		3 707 703	3 255 723
Summa omsättningstillgångar		3 968 365	3 331 511
Summa tillgångar		11 273 092	11 021 770

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	259 700	259 700
Reservfond	2 000	2 000
Fond för yttre underhåll	2 815 534	2 520 028
Summa bundet eget kapital	3 077 234	2 781 728
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	346 963	213 662
Årets resultat	583 708	428 807
Summa fritt eget kapital	930 671	642 469
Summa eget kapital	4 007 905	3 424 197
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 264 187
Summa långfristiga skulder	6 264 187	6 571 895
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	307 708
Leverantörsskulder		228 131
Skatteskulder		12 896
Övriga skulder	Not 16	132 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	319 787
Summa kortfristiga skulder	1 001 000	1 025 678
Summa eget kapital och skulder	11 273 092	11 021 770

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
Tillkommande utgifter	Linjär	30-40
Markanläggningar	Linjär	15
Markinventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	15-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 537 640	2 463 732
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-6 706	-6 706
Hyror, lokaler	98 890	80 899
Hyror, garage	80 640	80 640
Hyror, p-platser	57 600	57 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 320	-36 003
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 855	-3 046
Bränsleavgifter, bostäder	544 092	544 092
Elavgifter	2 480	2 963
Summa nettoomsättning	3 304 461	3 184 171

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	12 386	10 999
Fakturerade kostnader	1 620	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-3
Övriga rörelseintäkter	1 160	1 800
Summa övriga rörelseintäkter	15 159	12 796

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-199 494	-467 118
Reparationer	-236 147	-76 315
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 766	-94 438
Försäkringspremier	-40 923	-39 502
Kabel- och digital-TV	-32 454	-32 819
Återbäring från Riksbyggen	0	9 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 641
Drift och förbrukning, övrigt	-13 395	-4 465
Förbrukningsinventarier	-19 263	-8 878
Vatten	-155 044	-151 347
Fastighetsel	-43 028	-40 509
Uppvärmning	-520 380	-512 035
Sophantering och återvinning	-63 072	-52 469
Förvaltningsarvode drift	-7 856	-3 077
Summa driftkostnader	-1 428 823	-1 481 114

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-720 429	-708 227
Annonsering och reklam	0	-1 317
IT-kostnader	-3 603	0
Arvode, yrkesrevisor	-9 688	-5 331
Övriga förvaltningskostnader	-7 949	-15 619
Kreditupplysningar	-2 025	-1 881
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 526	-12 404
Kontorsmateriel	-3 019	-3 019
Telefon och porto	-1 200	-6 433
Medlems- och föreningsavgifter	-3 520	-3 520
Bankkostnader	-2 282	-2 047
Övriga externa kostnader	-384	-384
Summa övriga externa kostnader	-764 624	-760 182

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-27 500	-27 500
Sammanträdesarvoden	-8 775	-11 925
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-624	0
Övriga personalkostnader	-5 800	-8 400
Sociala kostnader	-9 661	-8 055
Summa personalkostnader	-53 860	-57 380

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-249 786	-249 786
Avskrivning Markanläggningar	-15 253	-4 749
Avskrivningar tillkommande utgifter	-83 287	-83 287
Avskrivning Installationer	-37 207	-37 207
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-385 532	-375 029

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på andelar i Länsförsäkringar	1 510	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 216
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 510	9 216

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 432	10 865
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	244	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 676	10 865

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	11 177 905	11 177 905
Mark	1 072 349	1 072 349
Tillkommande utgifter	3 289 590	3 289 590
Markanläggning	228 792	56 917
Markinventarier	119 415	119 415
	15 888 051	15 716 176
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	171 875
	0	171 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 888 051	15 888 051
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 959 617	-7 709 831
Tillkommande utgifter	-699 333	-616 046
Markanläggningar	-14 234	-9 485
Markinventarier	-119 415	-119 415
	-8 792 599	-8 454 777
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-249 786	-249 786
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-83 287	-83 287
Årets avskrivning markanläggningar	-15 253	-4 749
	-348 326	-337 822
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 140 925	-8 792 599
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 747 126	7 095 452
Varav		
Byggnader	2 968 502	3 218 288
Mark	1 072 349	1 072 349
Tillkommande utgifter	2 506 970	2 590 257
Markanläggningar	199 305	214 558
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 800 000	31 800 000
Lokaler	631 000	631 000
Totalt taxeringsvärde	32 431 000	32 431 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 117 000</i>	<i>23 117 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 314 000</i>	<i>9 314 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	17 620	17 620
Installationer	676 762	676 762
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	694 382	694 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 620	-17 620
Installationer	-177 955	-140 748
	-195 575	-158 368
Årets avskrivningar		
Installationer	-37 207	-37 207
	-37 207	-37 207
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 620	-17 620
Installationer	-215 162	-177 955
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-232 782	-195 575
Restvärde enligt plan vid årets slut	461 600	498 807
Varav		
Installationer	461 600	498 807

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
192 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	96 000	96 000
Summa andra långfristiga fordringar	96 000	96 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	3 507
Förutbetalda försäkringspremier	20 881	20 043
Förutbetalt förvaltningsarvode	181 157	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 210	8 018
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 000	4 465
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 247	36 033

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	2 027 540	2 020 601
Transaktionskonto	1 680 163	1 235 122
Summa kassa och bank	3 707 703	3 255 723

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	6 571 895	6 879 603
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-307 708	-307 708
Långfristig skuld vid årets slut	6 264 187	6 571 895

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,75%	2020-12-28	1 359 905,00	0,00	108 796,00	1 251 109,00
SWEDBANK	1,49%	2021-01-25	1 470 823,00	0,00	77 412,00	1 393 411,00
SWEDBANK	1,66%	2022-02-25	1 600 000,00	0,00	50 000,00	1 550 000,00
SWEDBANK	1,67%	2023-02-10	2 448 875,00	0,00	71 500,00	2 377 375,00
Summa			6 879 603,00	0,00	307 708,00	6 571 895,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 307 708 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 230 832 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 033 355 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa 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 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	112 061	109 605
Skuld sociala avgifter och skatter	20 416	19 636
Summa övriga skulder	132 477	129 241

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	11 122	11 516
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	20 328
Upplupna elkostnader	3 002	2 906
Upplupna värmekostnader	17 653	16 309
Upplupna kostnader för renhållning	1 818	0
Upplupna kostnader för administration	1 268	12 554
Upplupna revisionsarvoden	0	3 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	391	9 062
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	284 533	266 012
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	319 787	342 312

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	9 912 150	9 912 150

Styrelsens underskrifter

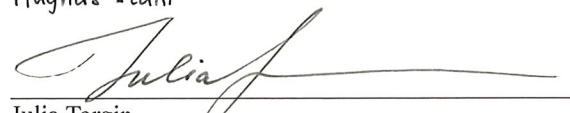
Mariestad 2020-09-15
Ort och datum


Inge Gustavsson


Christoffer Lundström


Magnus Ståhl


Gunnar Berg


Julia Torgin

Min revisionsberättelse har lämnats 15/10 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 7

Org.nr 766000-1525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 7 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 7 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 tryggt 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 räkenskaper. 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 oktober 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
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 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mariestadshus 7 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

