

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Mariestadshus 8
Org nr: 766000-1509



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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 8 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 har sitt säte i Mariestad kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 139 011 kr.

Årets resultat före fondförändring är 1 196 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader. Årets resultat efter fondförändring ligger 562 tkr högre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 586 tkr. Den största orsaken är lägre reparationskostnader och räntekostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 242% till 270%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 293 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 196 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lodet 1 i Mariestad kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 168 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961-62. Fastighetens adress är Hantverkargatan 30-52 och Madlyckevägen 3-21 i Mariestad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	96
3 rum och kök	54
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	23
Antal p-platser	109

Total tomtarea	27 000 m ²
Total bostadsarea	10 779 m ²
Total lokalarea	531 m ²
Årets taxeringsvärde	76 131 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	76 131 000 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
Comhem	Kabel-TV
Comhem	Bredband
Vänerenergi	Fjärrvärme, el

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 54 tkr och planerat underhåll för 1 089 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 11 198 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 120 tkr (99 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 27 kr/m². *A*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	202 088
Gemensamma utrymmen	39 670
Installationer	312 398
Huskropp utvändigt	270 224
Markytor	179 934

Planerat underhåll

År

Dränering av fastigheten	2021-2022
--------------------------	-----------

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Gustafsson	Ordförande	2020
Susanne Andersson	Sekreterare	2021
Johan Nilsson	Vice ordförande	2020
Maj-Britt Jarl	Ledamot	2021
Madeleine Sandzén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kennet Jarl	Suppleant	2020
Eleonor Lundberg	Suppleant	2020
Erik Sjöholm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Revisorcentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämma

Valberedning	Utsedd av
Jan-Erik Svensson	Stämma
Stefan Erixon	Stämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret avslutat sitt fönsterprojekt till en kostnad på 12 278 tkr. Finansiering har skett med egna medel och nyupptagning av lån på 7 900 tkr. Slutbesiktning gjorde 27 juni 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 192 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 195 personer.

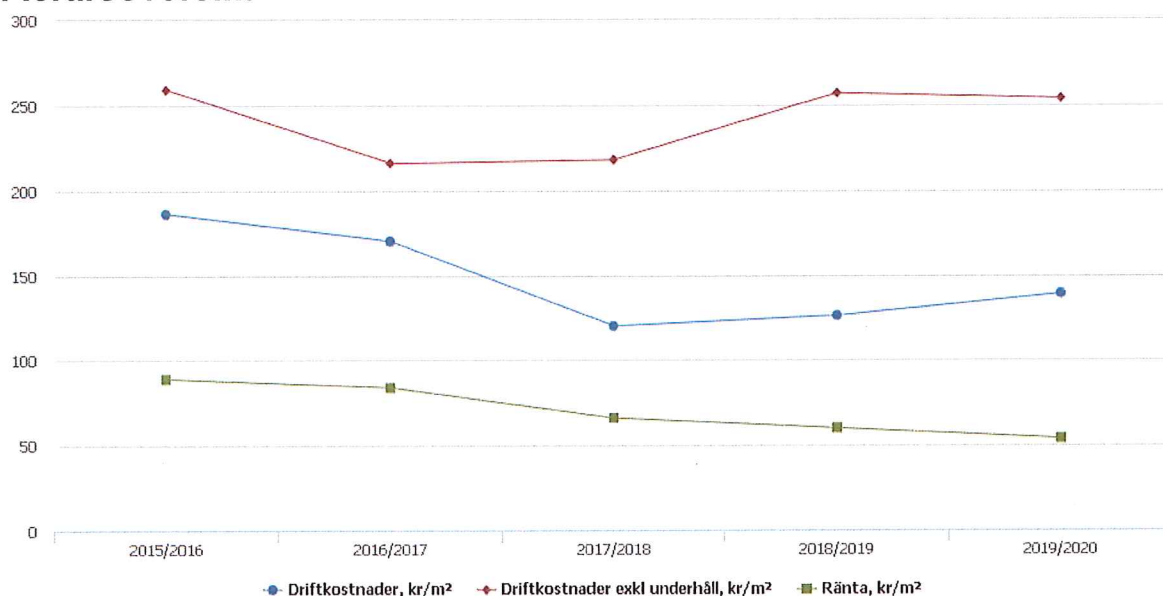
Föreningens årsavgift ändrades 2017-07-01 då den höjdes med 17 %, balkongtillägget sänktes med 213 kr i månaden per lägenhet och bränsleavgiften höjdes med 10 %. 2018-07-01 höjdes bränsleavgiften med ytterligare 10 %.

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

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 515 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.) #

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 932	6 864	6 755	5 850	5 854
Årets resultat	903	2 099	2 091	1 147	1 100
Balansomslutning	52 091	52 334	43 237	41 881	42 001
Soliditet %	25	23	23	19	16
Likviditet %	270	242	394	321	239
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	515	515	515	440	440
Bränsletillägg, kr/m²	107	107	98	88	88
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	254	257	218	216	259
Ränta, kr/m²	54	60	66	84	89
Underhållsfond, kr/m²	784	854	662	563	506
Lån, kr/m²	3 334	3 447	2 839	2 923	3 007

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. [A](#)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	789 987	9 658 866	-568 934	2 098 671
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 098 671	-2 098 671
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 088 813	1 088 813	
Årets resultat				903 107
Vid årets slut	789 987	8 870 053	2 318 551	903 107

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 529 737
Årets resultat	903 107
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 088 813
Summa	3 221 658

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-2 500 000
---	------------

Att balansera i ny räkning i kr	721 658
--	----------------

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	6 932 274	6 863 686
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 431 057	1 424 342
Summa rörelseintäkter		8 363 331	8 288 028
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-53 896	-79 144
Underhållskostnader	Not 5	-1 088 813	-31 458
Driftkostnader	Not 6	-2 818 147	-2 829 607
Övriga externa kostnader	Not 7	-750 290	-743 799
Personalkostnader	Not 8	-793 800	-796 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-1 293 325	-1 061 832
Övriga rörelsekostnader	Not 10	-73 694	0
Summa rörelsekostnader		-6 871 964	-5 542 606
Rörelseresultat		1 491 367	2 745 422
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	3 468	16 228
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 088	10 837
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 816	-673 816
Summa finansiella poster		-588 260	-646 751
Resultat efter finansiella poster		903 107	2 098 671
Årets resultat		903 107	2 098 671
Avsättning underhållsfond		- 300 000	- 1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 088 813	31 458
Årets resultat efter fondförändringar		1 691 920	1 130 129

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	44 286 157	33 331 443
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	148 906	192 639
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	12 250 000
Summa materiella anläggningstillgångar		44 435 063	45 774 082
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 15	168 000	168 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		168 000	168 000
Summa anläggningstillgångar		44 603 063	45 942 082
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 472	66 629
Övriga fordringar	Not 16	64 523	42 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	316 585	314 903
Summa kortfristiga fordringar		391 580	424 161
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 096 557	5 967 766
Summa kassa och bank		7 096 557	5 967 766
Summa omsättningstillgångar		7 488 137	6 391 927
Summa tillgångar		52 091 201	52 334 009

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		789 987	789 987
Fond för yttre underhåll		8 870 053	9 658 866
Summa bundet eget kapital		9 660 040	10 448 853
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 318 551	-568 934
Årets resultat		903 107	2 098 671
Summa fritt eget kapital		3 221 658	1 529 737
Summa eget kapital		12 881 698	11 978 591
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	36 437 146	37 709 206
Summa långfristiga skulder		36 437 146	37 709 206
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 272 060	1 272 060
Leverantörsskulder		365 838	393 820
Skatteskulder	Not 20	61 599	36 096
Övriga skulder	Not 21	59 633	89 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 013 227	854 558
Summa kortfristiga skulder		2 772 357	2 646 212
Summa eget kapital och skulder		52 091 201	52 334 009

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 139 011 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 429 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 8 349 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Linjär	120
Värme	Linjär	40
Sanitet VVS	Linjär	40
El	Linjär	45
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	20
Fasad	Linjär	45
Yttertak	Linjär	40
Ventilation kanaler	Linjär	25
Ventilation fläktar och apparater	Linjär	25
Styr och övervakning	Linjär	15
<i>Tillkommande komponenter</i>		
Stambyte	Linjär	53
Balkonger inglasning	Linjär	50
Balkonger inglasning	Linjär	48
Dörrar	Linjär	30
Taksäkerhet	Linjär	10
Fönster	Linjär	40
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>		
K-Sugen lövlastare	Linjär	5
Gräsklippare	Linjär	5

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, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet 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	5 550 564	5 550 564
Hyror, lokaler	50 836	48 549
Hyror, garage	46 992	34 375
Hyror, p-platser	130 449	79 959
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 032	-1 842
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-795	-2 142
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 901	-3 345
Rabatter	-407	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 157 568	1 157 568
Summa nettoomsättning	6 932 274	6 863 686

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	453 600	453 600
Balkonginglasning	927 360	927 360
Övriga ersättningar	28 919	19 199
Fakturerade kostnader	16 365	4 190
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-7
Återvunna fordringar	263	0
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	20 000
Övriga rörelseintäkter	4 553	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 431 057	1 424 342

Not 4 Reparationskostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Gemensamma utrymmen	-11 650	-19 231
VA/Sanitet	-16 902	-27 065
Värme	0	-4 525
Ventilation	0	-7 879
El	-14 376	-856
Låssystem	-1 659	-3 038
Huskropp	0	-41
Fasader	0	-14 809
Balkonger	-3 864	-1 700
Dörrar och portar	-1 263	0
Övriga utgifter	-4 182	0
Summa reparationskostnader	-53 896	-79 144

Not 5 Underhållskostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lokaler	-202 088	0
Tvättutrustning	-39 670	0
VA/Sanitet	-7 555	0
Värme	-35 317	-4 050
Ventilation	-251 551	0
El	-17 975	0
Fasader	-78 375	0
Dörrar och portar	-191 849	0
Planteringar	-103 194	0
Markinventarier	-76 740	-27 408
Övriga utgifter	-84 499	0
Summa underhållskostnader	-1 088 813	-31 458

Not 6 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-233 510	-233 510
Försäkringspremier	-94 013	-90 750
Kabel- och digital-TV	-422 779	-420 827
Återbäring från Riksbyggen	0	6 800
Förbrukningsinventarier	-143 031	-141 947
Fordons- och maskinkostnader	-7 724	-12 760
Vatten	-438 588	-425 420
Fastighetsel	-212 363	-242 061
Uppvärmning	-1 060 029	-1 105 222
Sophantering och återvinning	-191 088	-159 708
Förvaltningsarvode drift	-15 022	-4 203
Summa driftkostnader	-2 818 147	-2 829 607

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-630 574	-619 874
IT-kostnader	-21 416	-13 187
Arvode, yrkesrevisorer	-17 724	-14 425
Övriga förvaltningskostnader	-19 729	-20 471
Kreditupplysningar	-2 434	-22 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 819	-14 431
Kontorsmateriel	-7 525	-7 569
Telefon och porto	0	-10 047
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-38	0
Medlems- och föreningsavgifter	-16 362	-16 053
Bankkostnader	-2 660	-3 910
Övriga externa kostnader	-1 008	-1 008
Summa övriga externa kostnader	-750 290	-743 799

Not 8 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-391 631	-420 739
Uttagsskatt	-127 318	-134 441
Styrelsearvoden	-50 000	-45 000
Sammanträdesarvoden	-16 800	-19 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-46 965	-8 175
Övriga kostnadsersättningar	-4 306	-2 250
Pensionskostnader	-18 533	-17 010
Övriga personalkostnader	0	-4 471
Sociala kostnader	-138 248	-145 481
Summa personalkostnader	-793 800	-796 766

**Not 9 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-373 337	-166 656
Avskrivning Tillkommande komponenter	-876 255	-876 255
Avskrivning Inventarier, Verktyg och Installationer	-43 733	-18 923
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 293 325	-1 061 832

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-73 694	0
Summa övriga rörelsekostnader	-73 694	0

Not 11 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	3 468	100
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	16 128
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 468	16 228

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	12 108 531	12 108 531
Mark	1 100 000	1 100 000
Tillkommande komponenter	41 944 336	41 944 336
	55 152 867	55 152 867
Årets anskaffningar		
Fönster	12 278 000	
	12 278 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar fönster	-484 341	0
	-484 341	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 946 526	55 152 867
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 166 146	-9 999 490
Tillkommande komponenter	-11 655 280	-10 779 025
	-21 821 424	-20 778 515
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-374 441	-166 656
Årets avskrivning tillkommande komponenter	-875 151	-876 255
	-1 249 592	-1 042 911
Utrangeringar fönster	410 647	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 660 368	-21 821 424
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 286 157	33 331 443
Varav		
Byggnader	13 773 356	1 942 385
Mark	1 100 000	1 100 000
Tillkommande komponenter	29 412 801	30 289 056
Taxeringsvärden		
Bostäder	75 400 000	75 400 000
Lokaler	731 000	731 000
Totalt taxeringsvärde	76 131 000	76 131 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 470 000</i>	<i>54 470 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 661 000</i>	<i>21 661 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner	615 413	534 313
	615 413	534 313
Årets anskaffningar		
Maskiner	0	165 400
	0	165 400
Utrangeringar		
Maskiner		-84 300
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-84 300
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	615 413	615 413
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-422 775	-488 152
	-422 775	-488 152
Årets avskrivningar		
Maskiner	-43 733	-18 923
Utrangering maskiner	0	84 300
	43 733	65 377
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-466 508	-422 775
Restvärde enligt plan vid årets slut	148 906	192 639
Varav		
Maskiner	148 906	192 639

Not 14 Pågående ombyggnation

	2020-06-30	2019-06-30
Pågående ombyggnation, fönster	0	12 250 000
Summa pågående ombyggnation vid årets slut		12 250 000

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
336 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	168 000	168 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	168 000	168 000

Not 16 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	64 523	42 629
Summa övriga fordringar	64 523	42 629

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 788	4 135
Förutbetalda försäkringspremier	47 969	46 043
Förutbetalt förvaltningsarvode	158 564	156 723
Förutbetald kabel-tv-avgift	105 674	105 996
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	590	1 122
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	884
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	316 585	314 903

Not 18 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	4 518 255	2 510 156
Transaktionskonto	2 578 303	3 457 610
Summa kassa och bank	7 096 557	5 967 766

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	37 709 206	38 981 266
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 272 060	-1 272 060
Långfristig skuld vid årets slut	36 437 146	37 709 206

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,45%	2020-09-16	9 494 750,00	0,00	315 000,00	9 179 750,00
SBAB	1,88%	2020-09-18	7 768 750,00	0,00	255 000,00	7 513 750,00
SWEDBANK	1,39%	2021-02-25	7 673 490,00	0,00	274 052,00	7 399 438,00
STADSHYPOTEK	4,72%	2021-06-30	4 554 000,00	0,00	49 500,00	4 504 500,00
SBAB	1,34%	2022-01-12	7 819 375,00	0,00	322 500,00	7 496 875,00
SWEDBANK	1,48%	2024-11-25	1 670 901,00	0,00	56 008,00	1 614 893,00
Summa			38 981 266,00	0,00	1 272 060,00	37 709 206,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommade 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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 272 060 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 5 088 240 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 31 348 906 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	54 009	32 390
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	7 590	3 706
Summa skatteskulder	61 599	36 096

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	19 183	48 448
Skuld sociala avgifter och skatter	40 450	40 092
Clearing	0	1 138
Summa övriga skulder	59 633	89 678

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	55 237	50 041
Upplupna sociala avgifter	17 355	15 723
Upplupna räntekostnader	73 558	76 223
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	114 100	49 332
Upplupna elkostnader	13 677	14 905
Upplupna värmekostnader	38 132	36 555
Upplupna kostnader för renhållning	6 061	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 419	0
Beräknat förvaltningsarvode	19 103	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	663 584	599 591
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 013 227	854 558

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	40 761 600	40 761 600

Not Eventualförpliktelser

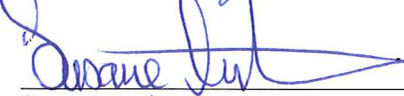
	2020-06-30	2019-06-30
Fastigo	5 758	5 758

Styrelsens underskrifter

Mariestad 2020-10-06



Stefan Gustafsson



Susanne Andersson



Johan Nilsson



Maj-Britt Jarl



Madeleine Sandzén

Vår revisionsberättelse har lämnats *12/10 2020*



Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 8

Org.nr 766000-1509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 8 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 8 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 12 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 ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Mariestadshus 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Mariestadshus 8 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

