

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 139 011 kr.

Föreningen har sitt säte i Mariestad kommun.

Årets resultat före fondförändring är 7 tkr bättre än föregående år. Årets resultat efter fondförändring ligger 235 tkr lägre än föregående år. Då ska nämnas att föreningen har ökat avsättningen till underhållsfonden med 200 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 394% till 242%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 062 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 161 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.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	6
2 rok	96
3 rok	54
4 rok	12
Summa	168

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	8
Garage	23
P-platser	109

Total tomtarea 27 000 m²

Total bostadsarea 10 779 m²

Total lokalarea 531 m²

Årets taxeringsvärde	76 131 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 329 000 kr

Riksbyggens kontor i Mariestad 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
Kabel-TV	ComHem
Bredband	ComHem
Fjärrvärme, el	Vänerenergi

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 79 tkr och planerat underhåll för 31 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 avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2019 och visar på ett underhållsbehov på 11 458 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 146 tkr (101 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 88 kr/m². Föreningen beslöt på föregående stämma att göra en extra avsättning till underhållsfonden med 106 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)		
Beskrivning	Belopp	
Installationer	4 050 kr	
Markytor	27 408 kr	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2018-2019	Pågående 

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	2019
Johan Sundström	Vice ordförande	2019
Johan Nilsson	Ledamot	2020
Madeleine Sandzén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Hallén	Suppleant	2019
Maj-Britt Jarl	Suppleant	2019
Erik Sjöholm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2019
Huvudansvarig revisor: Anders Karlsson		

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Erik Svensson	2019
Stefan Erixon	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat arbete att byta fönster i lägenheterna. Arbetet kommer att färdigställas under kommande verksamhetsår 2019-2020. I samband med denna investering har föreningen valt att från och med verksamhetsåret 2018-2019 tillämpa regelverket K3. Total kostnad för fönsterprojektet är beräknat till 12 900 000 kr.

Föreningen har även under året investerat i en ny gräsklippare till ett pris på 165 400 kr. Investeringen har lagts upp på avskrivning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 191 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 192 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.

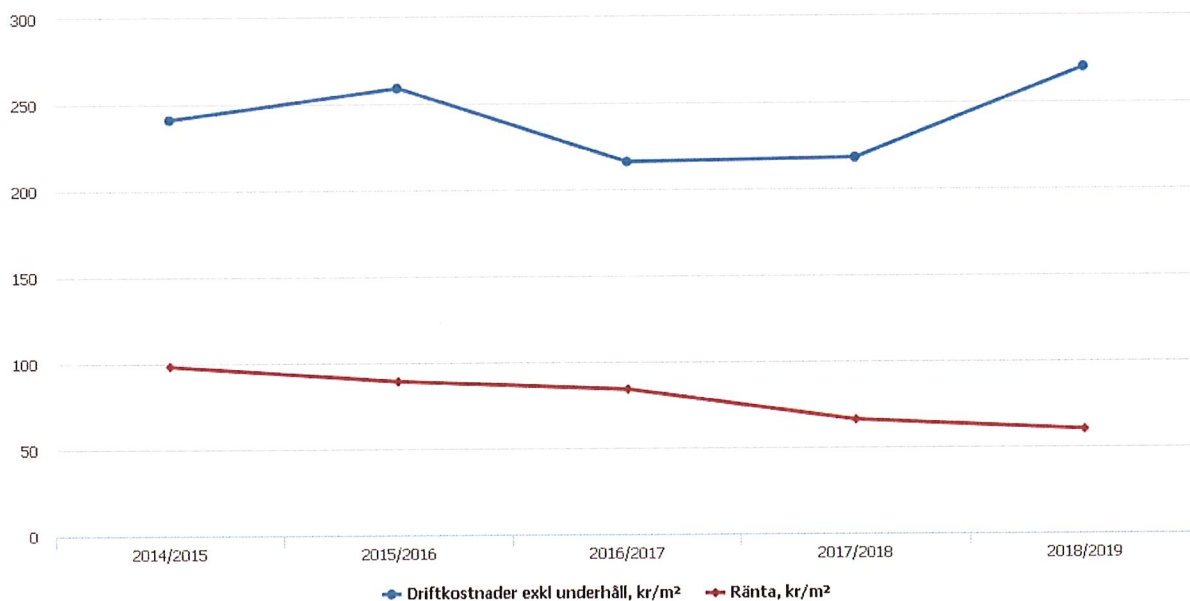
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 515 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 864	6 755	5 850	5 854	5 785
Årets resultat	2 099	2 091	1 147	1 100	767
Balansomslutning	52 334	43 237	41 881	42 001	41 946
Soliditet %	23	23	19	16	13
Likviditet %	242	394	321	239	195
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	515	515	440	440	437
Bränsletillägg, kr/m ²	107	98	88	88	88
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	257	218	216	259	241
Ränta, kr/m ²	60	66	84	89	98
Underhållsfond, kr/m ²	854	662	563	506	389
Lån, kr/m ²	3 447	2 839	2 923	3 007	3 091



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *R*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	789 987	7 490 324	-491 748	2 091 356
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 200 000	-1 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 091 356	-2 091 356
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 458	31 458	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				2 098 671
Vid årets slut	789 987	9 658 866	-568 934	2 098 671

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	399 608
Årets resultat	2 098 671
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 458
Summa	1 529 737

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	1 529 737

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 863 686	6 754 553
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 424 342	1 442 067
Summa rörelseintäkter		8 288 028	8 196 620
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-79 144	-33 120
Underhållskostnader	Not 5	-31 458	-73 282
Driftkostnader	Not 6	-2 829 607	-2 785 430
Övriga externa kostnader	Not 7	-743 799	-750 170
Personalkostnader	Not 8	-796 766	-755 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-1 061 832	-992 267
Summa rörelsekostnader		-5 542 606	-5 390 016
Rörelseresultat		2 745 422	2 806 604
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	16 228	16 128
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	10 837	13 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-673 816	-744 424
Summa finansiella poster		-646 751	-715 247
Resultat efter finansiella poster		2 098 671	2 091 356
Årets resultat		2 098 671	2 091 356
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-800 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		31 458	73 282
Årets resultat efter fondförändring		1 130 129	1 364 638

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	33 331 443	34 374 352
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	192 639	46 161
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 15	12 250 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 774 082	34 420 513
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 16	168 000	168 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		168 000	168 000
Summa anläggningstillgångar		45 942 082	34 588 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		66 629	43 978
Övriga fordringar	Not 17	42 629	90 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	314 903	327 382
Summa kortfristiga fordringar		424 161	461 625
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	5 967 766	8 186 393
Summa kassa och bank		5 967 766	8 186 393
Summa omsättningstillgångar		6 391 927	8 648 018
Summa tillgångar		52 334 009	43 236 531

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		789 987	789 987
Fond för yttre underhåll		9 658 866	7 490 324
Summa bundet eget kapital		10 448 853	8 280 311
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-568 934	-491 748
Årets resultat		2 098 671	2 091 356
Summa fritt eget kapital		1 529 737	1 599 608
Summa eget kapital		11 978 590	9 879 919
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	37 709 206	31 161 891
Summa långfristiga skulder		37 709 206	31 161 891
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	1 272 060	949 560
Leverantörsskulder		393 820	377 383
Skatteskulder	Not 21	36 096	3 594
Övriga skulder	Not 22	89 678	89 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	854 558	774 362
Summa kortfristiga skulder		2 646 212	2 194 721
Summa eget kapital och skulder		52 334 009	43 236 531

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Föregående år upprättades årsredovisningen enligt K2 regelverket.

Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. 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.

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
Fönster	Linjär	58
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
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>		
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 eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kronor om inget annat anges. *h*

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 550 564	5 550 564
Hyrer, lokaler	48 549	42 296
Hyrer, garage	34 375	34 352
Hyrer, p-platser	79 959	83 286
Hyrer, övriga	0	7 030
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 842	-1 926
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 142	-4 143
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 345	-9 234
Bränsleavgifter, bostäder	1 157 568	1 052 328
Summa nettoomsättning	6 863 686	6 754 553

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	453 600	453 600
Balkonginglasning	927 360	927 360
Övriga ersättningar	19 199	47 099
Fakturerade kostnader	4 190	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-2
Övriga rörelseintäkter	0	12 749
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	20 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 424 342	1 442 067

Not 4 Reparationskostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Gemensamma ytrymmen	-19 231	-4 878
VA/Sanitet	-27 065	-17 411
Värme	-4 525	0
Ventilation	-7 879	0
El	-856	-6 302
Låssystem	-3 038	-4 528
Huskropp	-41	0
Fasader	-14 809	0
Balkonger	-1 700	0
Summa reparationskostnader	-79 142	-33 120

Not 5 Underhållskostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
VA/Sanitet	0	-53 745
Värme	-4 050	0
El	0	-19 537
Markinventarier	-27 408	0
Summa underhållskostnader	-31 458	-73 282

Not 6 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Självrisk	0	-42 684
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-233 510	-178 690
Försäkringspremier	-90 750	-88 524
Kabel- och digital-TV	-420 827	-416 513
Återbäring från Riksbyggen	6 800	7 125
Förbrukningsinventarier	-141 947	-104 787
Fordons- och maskinkostnader	-12 760	-20 380
Vatten	-425 420	-380 532
Fastighetsel	-242 061	-219 067
Uppvärmning	-1 105 222	-1 193 784
Sophantering och återvinning	-159 708	-146 957
Förvaltningsarvode drift	-4 203	-638
Summa driftkostnader	-2 829 607	-2 785 430

Not 7 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-619 874	-608 286
IT-kostnader	-13 187	-12 500
Arvode, yrkesrevisorer	-14 425	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-20 471	-20 619
Kreditupplysningar	-22 825	-5 493
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 431	-52 286
Kontorsmateriel	-7 569	-8 125
Telefon och porto	-10 047	-9 700
Medlems- och föreningsavgifter	-16 053	-15 593
Bankkostnader	-3 910	-2 685
Övriga externa kostnader	-1 008	-1 008
Summa övriga externa kostnader	-743 799	-750 170

Not 8 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-420 739	-394 084
Uttagsskatt	-134 441	-127 428
Styrelsearvoden	-45 000	-45 000
Sammanträdesarvoden	-19 200	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 175	-7 833
Övriga kostnadsersättningar	-2 250	-5 005
Pensionskostnader	-17 010	-16 906
Övriga personalkostnader	-4 471	-310
Sociala kostnader	-145 481	-141 180
Summa personalkostnader	-796 766	-755 746

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-166 656	-110 000
Avskrivningar Tillkommande komponenter	-876 255	-875 165
Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer	-18 923	-7 102
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 061 832	-992 267

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	100	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	16 128	16 128
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	16 228	16 128

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 995	12 947
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	842	101
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 837	13 048

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-673 816	-744 424
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-673 816	-744 424

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 152 867	55 152 867
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 999 490	-9 889 490
Tillkommande komponenter	-10 779 025	-9 903 860
	- 20 778 515	- 19 793 350
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-166 656	-110 000
Årets avskrivning tillkommande komponenter	-876 255	-875 165
	- 21 821 424	- 20 778 515
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 21 821 424	- 20 778 515
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 331 443	34 374 352
Varav		
Byggnader	1 942 385	2 109 041
Mark	1 100 000	1 100 000
Tillkommande komponenter	30 289 056	31 165 311
Taxeringsvärden		
Bostäder	75 400 000	57 800 000
Lokaler	731 000	529 000
	76 131 000	58 329 000
Totalt taxeringsvärde	76 131 000	58 329 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 470 000</i>	<i>43 399 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 661 000</i>	<i>14 930 000</i>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner	534 313	481 050
	534 313	490 070
Årets anskaffningar		
Maskiner	165 400	53 263
	165 400	53 263
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar maskiner	-84 300	0
	-84 300	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	615 413	534 313
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-488 152	-481 050
	-488 152	-481 050
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning maskiner	-18 923	-7 102
Utrangeringar maskiner	84 300	0
	65 377	-7 102
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-422 775	-488 152
Restvärde enligt plan vid årets slut	192 638	46 161
Varav		
Maskiner	192 638	46 161

Not 15 Pågående ombyggnation

	2019-06-30	2018-06-30
Pågående ombyggnation, fönster	12 250 000	0
Summa pågående ombyggnation vid årets slut	12 250 000	0

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga värdepappersinnehav, 336 st andelar i Riksbyggens intresseförening	168 000	168 000
Summa andra långfristiga fordringar	168 000	168 000

Not 17 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	42 629	71 428
Skattefordran	0	18 837
Summa övriga fordringar	42 629	90 265

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 135	6 278
Förutbetalda försäkringspremier	46 043	44 707
Förutbetalt förvaltningsarvode	156 723	153 214
Förutbetald kabel-tv-avgift	105 996	16 835
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 122	90 147
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	884	16 202
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	314 903	327 382

Not 19 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	2 510 156	3 498 019
Transaktionskonto	3 457 610	4 688 374
Summa kassa och bank	5 967 766	8 186 393

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	38 981 266	32 111 451
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 272 060	-949 560
Långfristig skuld vid årets slut	37 709 206	31 161 891

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,21%	2019-11-25	1 726 909,00	0,00	56 008,00	1 670 901,00
SBAB	1,45%	2020-09-16	9 809 750,00	0,00	315 000,00	9 494 750,00
SBAB	1,88%	2020-09-18	8 023 750,00	0,00	255 000,00	7 768 750,00
SWEDBANK	1,39%	2021-02-25	7 947 542,00	0,00	274 052,00	7 673 490,00
STADSHYPOTEK	4,72%	2021-06-30	4 603 500,00	0,00	49 500,00	4 554 000,00
SBAB	1,34%	2022-01-12	0,00	7 900 000,00	80 625,00	7 819 375,00
Summa			32 111 451,00	7 900 000,00	1 030 185,00	38 981 266,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 272 060 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 088 240 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 32 620 966 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	32 390	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	3 706	3 594
Summa skatteskulder	36 096	3 594

Not 22 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld för moms	48 448	48 914
Skuld sociala avgifter och skatter	40 092	39 770
Clearing	1 138	1 138
Summa övriga skulder	89 678	89 822

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	50 041	42 605
Upplupna sociala avgifter	15 723	13 386
Upplupna räntekostnader	76 223	60 426
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	49 332	0
Upplupna elkostnader	14 905	16 105
Upplupna värmekostnader	36 555	39 847
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 188	13 293
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	599 591	588 701
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	854 558	774 362

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	40 761 600	40 761 600

Not Eventualförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Fastigo	5 758	5 758

Styrelsens underskrifter

Mariestad 8/10-19

Ort och datum

Stefan Gustafsson

Stefan Gustafsson

Johan Sundström

Johan Sundström

Susanne Andersson

Susanne Andersson

Johan Nilsson

Johan Nilsson

Madeleine Sandzén

Madeleine Sandzén

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/10 2019

Anders Karlsson

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 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 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

A

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 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisionssed 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 23 oktober 2019
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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Mariestadshus 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

