

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

BRF Mariestadshus nr 9
Org nr: 766000-1442



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, fastighetservice 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	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Mariestadshus nr 9
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-03-28. Nuvarande stadgar registrerades 2017-01-30.

Föreningen har sitt säte i Mariestad kommun.

Årets resultat är 407 tkr bättre än föregående år. Detta beror främst på lägre underhållskostnader. Årets resultat efter fondförändring är 523 tkr lägre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har minskat med 350 tkr. Anledningen till detta är bland annat högre avskrivning samt högre fastighetsskatt. Antagen budget för kommande räkenskapsår ger full kostnadsteckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 157%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 424 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 363 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Humlan i Mariestads kommun med därpå uppförda 252 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 43 lokaler med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Bigatan 1-19, Drottning Kristinas väg 59-81 och Södra vägen 80-98 i Mariestad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
27	90	123	12	252

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
43	138	207

Total tomtarea 60 799 m²

Total bostadsarea 17 623 m²

Total lokalarea 810 m² *h*

Årets taxeringsvärde	125 972 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	97 174 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El och fjärrvärme	Vänerenergi AB
Kabel-TV	B2 Bredband AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 384 tkr och planerat underhåll för 500 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2019 och visar på ett underhållsbehov på 28 134 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 813 tkr (153 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 81 kr/m², vilket är avsättning enligt budget. *R*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2000	Renovering av ledningsstammar
Balkongrenovering	2013	
Byte belysning i trapphus och utebelysning	2015	
Byte lägenhetsdörrar, källardörrar och låssystem	2015	
Asfaltering p-platser	2015	
Byte garageportar	2016	
Fönsterbyte	2017	
Målning vita fasader och socklar	2017	
Byte av cykelställ	2017	
Målning fasad	2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	20
Gemensamma utrymmen	210
Installationer	146
Huskropp utvändigt	94

Planerat underhåll	År
Byte takfläktar	2019-2020
Dränering	2020-2021 <i>fl</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Johansson	Ordförande	Stämman	2019
Karin Jönsson	Vice ordförande	Stämman	2020
Pia Lindqvist Hopkins	Ledamot	Stämman	2019
Håkan Almlöf	Ledamot	Stämman	2020
Ann-Marie Harald	Ledamot	Stämman	2020
Kenneth Andersson	Ledamot	Stämman	2019
Emma Ahlström	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Sandberg	Suppleant	Stämman	2020
Gabriella Andersson	Suppleant	Stämman	2020
Leif Stenlund	Suppleant	Stämman	2019
Mustaq Gaziza	Suppleant	Stämman	2019
Erik Sjöholm	Suppleant RB	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Revisorscentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Magnus Wänerås	Stämman
Helena Holmberg	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ombyggnad av lekplatserna påbörjats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 298 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 301 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2016-07-01 då den höjdes med 3 %.

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

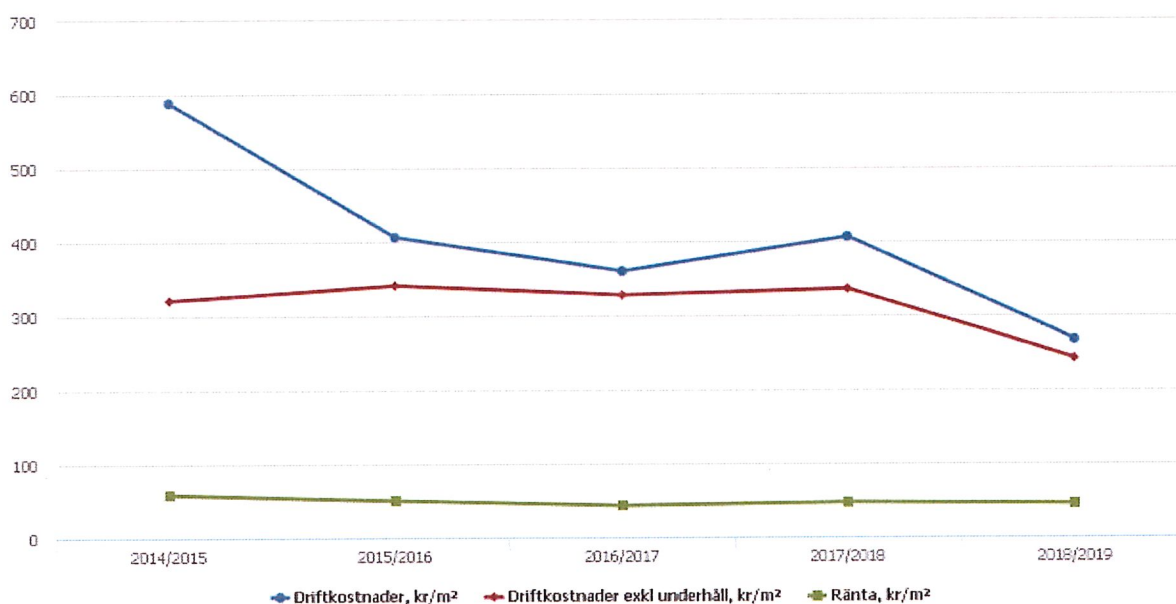
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 560 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 35 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 41 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	12 279	12 282	12 280	11 981	11 975
Resultat efter finansiella poster	1 939	1 531	2 830	1 286	-2 143
Resultat exklusive avskrivningar	3 363	2 772	3 720	2 410	-1 018
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	81	74	74	109	107
Balansomslutning	60 443	58 138	54 400	45 805	46 155
Soliditet %	28	26	25	23	20
Likviditet %	157	115	95	277	212
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	560	560	560	544	544
Bränsletillägg, kr/m ²	106	106	106	106	106
Driftkostnader, kr/m ² *	221	220	360	406	588
Ränta, kr/m ²	45	47	43	50	58
Underhållsfond, kr/m ²	577	523	519	476	378
Lån, kr/m ²	2 159	2 208	1 986	1 762	1 837



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.

* Detta nyckeltal är inte jämförbart över tid på grund av byte av regelverk till K3. *AK*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 252 300	35 000	9 635 012	2 556 464	1 531 321
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 531 321	-1 531 321
Reservering underhållsfond			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-500 253	500 253	
Nya insatser och upplåtelseavgifter					
Överföring från uppskrivningsfonden					
Årets resultat					1 938 692
Vid årets slut	1 252 300	35 000	10 634 759	3 088 038	1 938 692

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 087 785
Årets resultat	1 938 692
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	500 253
Summa	5 026 729
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	5 026 729

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	12 279 118	12 282 079
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 329	63 532
Summa rörelseintäkter		12 343 446	12 345 611
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-383 590	-290 506
Underhållskostnader	Not 5	-500 253	-1 292 191
Driftkostnader	Not 6	-4 068 047	-4 047 647
Övriga externa kostnader	Not 7	-2 958 044	-2 844 486
Personalkostnader	Not 8	-269 306	-262 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-1 424 030	-1 240 692
Summa rörelsekostnader		-9 603 270	-9 977 866
Rörelseresultat		2 740 176	2 367 745
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	24 192	24 192
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	1 131	212
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-826 807	-860 829
Summa finansiella poster		-801 484	-836 424
Resultat efter finansiella poster		1 938 692	1 531 321
Årets resultat		1 938 692	1 531 321
Avsättning underhållsfond		-1 500 000	-1 362 000
Ianspråktagande av underhållsfond		500 253	1 292 191
Årets resultat efter fondförändring		938 945	1 461 512

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	52 626 176	54 034 210
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	47 990	63 985
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 15	325 036	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 999 201	54 098 195
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 16	252 000	252 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		252 000	252 000
Summa anläggningstillgångar		53 251 201	54 350 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 17	27 905	29 476
Övriga fordringar	Not 18	146 751	115 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	868 343	195 420
Summa kortfristiga fordringar		1 042 999	340 389
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 20	6 148 510	3 447 109
Summa kassa och bank		6 148 510	3 447 109
Summa omsättningstillgångar		7 191 509	3 787 497
Summa tillgångar		60 442 711	58 137 692

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 252 300	1 252 300
Reservfond		35 000	35 000
Fond för yttre underhåll		10 634 759	9 635 012
Summa bundet eget kapital		11 922 059	10 922 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 088 037	2 556 464
Årets resultat		1 938 692	1 531 321
Summa fritt eget kapital		5 026 729	4 087 785
Summa eget kapital		16 948 789	15 010 097
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	38 873 089	39 833 101
Summa långfristiga skulder		38 873 089	39 833 101
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	922 512	872 512
Leverantörsskulder	Not 22	1 222 056	438 029
Skatteskulder	Not 23	32 886	0
Övriga skulder	Not 24	872 895	827 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	1 570 484	1 156 707
Summa kortfristiga skulder		4 620 833	3 294 495
Summa eget kapital och skulder		60 442 711	58 137 692

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. 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
Ursprunglig byggnad		
Stomme	Linjär	80
Dörrar	Linjär	54
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	63
El	Linjär	50
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasader - tegel	Linjär	50
Köksinredning/Skåpsnickerier	Linjär	40
Yttertak	Linjär	20
Ventilation - kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar & apparater	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
Garage	Linjär	40
Tillkommande utgifter		
Stammar och badrum	Linjär	53,5
Balkonger	Linjär	50
Dörrar	Linjär	40
Låssystem	Linjär	24,5
Skärmtak	Linjär	5
Fönster	Linjär	40

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, utrangeras eventuell 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. *Å*

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 875 988	9 879 408
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-117 085	-117 086
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, lokaler	88 220	87 933
Hyror, garage	414 848	419 334
Hyror, p-platser	173 000	172 508
Hyror, övriga	1 100	300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 243	-7 517
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 398	-10 205
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 120	-9 050
Bränsleavgifter, bostäder	1 864 608	1 865 254
Summa nettoomsättning	12 279 118	12 282 079

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	47 706	59 246
Fakturerade kostnader	5 100	2 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-2
Övriga rörelseintäkter	11 520	1 588
Summa övriga rörelseintäkter	64 329	63 532

Not 4 Reparationskostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Bostäder	0	-41 609
Lokaler	- 1 424	-2 343
Gemensamma utrymmen	-14 779	-66 915
Installationer	-114 843	-116 813
Huskropp	-14 220	-14 369
Markytor	-37 803	-38 830
Övrigt	-22 529	-9 626
Vattenskador	-177 993	0
Summa reparationskostnader	- 383 590	- 290 506

Not 5 Underhållskostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Bostäder	0	-223 689
Lokaler	-19 783	-5 466
Gemensamma utrymmen	-210 388	-500
Installationer	-146 251	-88 213
Huskropp	-94 119	-857 420
Markytor	0	-11 490
Övrigt	-29 711	-105 413
Summa underhållskostnader	- 500 253	- 1 292 191

Not 6 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Självrisk	0	-22 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-376 724	-305 340
Försäkringspremier	-132 957	-129 692
Kabel- och digital-TV	-425 922	-415 480
Återbäring från Riksbyggen	33 200	33 125
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 250	0
Snö- och halkbekämpning	0	-11 274
Drift och förbrukning, övrigt	-4 465	0
Förbrukningsinventarier	-127 342	-31 796
Vatten	-701 753	-765 557
Fastighetsel	-326 563	-295 104
Uppvärmning	-1 761 982	-1 911 621
Sophantering och återvinning	-214 465	-192 508
Förvaltningsarvode drift	-22 826	0
Summa driftkostnader	-4 068 047	-4 047 647

Not 7 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 731 462	-2 683 375
Arvode, yrkesrevisorer	-21 938	-21 819
Övriga förvaltningskostnader	-38 729	-22 967
Kreditupplysningar	-19 325	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-51 427	-63 906
Kontorsmateriel	-12 501	-14 306
Telefon och porto	-9 400	-16 126
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 840	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 860	-14 112
Köpta tjänster	0	-5 190
Bankkostnader	-1 550	-1 905
Advokat och rättegångskostnader	-52 500	0
Övriga externa kostnader	-1 512	-480
Summa övriga externa kostnader	-2 958 044	-2 844 486

Not 8 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-17 416	-2 912
Styrelsearvoden	-66 000	-58 000
Sammanträdesarvoden	-24 800	-24 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-107 100	-137 180
Övriga kostnadsersättningar	-11 740	5 000
Sociala kostnader	-42 250	-44 852
Summa personalkostnader	-269 306	-262 344

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-191 685	-191 685
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 216 349	-1 033 012
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 996	-15 995
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 424 030	-1 240 692

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	24 192	24 192
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	24 192	24 192

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 131	212
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 131	212

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-826 807	-860 614
Övriga räntekostnader	0	-215
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-826 807	-860 829

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 977 818	23 134 545
Mark	2 200 000	2 200 000
Tillkommande utgifter	55 987 861	35 539 136
	80 165 679	60 873 681
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	20 448 725
	0	20 448 725
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar dörrar	0	-462 691
Avyttringar och utrangeringar fönster	0	-694 036
	0	- 1 156 727
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 165 679	80 165 679
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 532 272	-17 497 314
Tillkommande utgifter	-9 599 197	-8 566 185
	- 26 131 469	- 26 063 499
Årets avskrivningar		
Utrangering		1 156 727
Årets avskrivning byggnader	-191 685	-191 685
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 216 349	-1 033 012
	- 1 408 034	- 67 970
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 27 539 503	- 26 131 469
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 626 176	54 034 210
Varav		
Byggnader	5 253 861	5 445 546
Mark	2 200 000	2 200 000
Tillkommande utgifter	45 172 315	46 388 664
Totalt taxeringsvärde	125 972 000	97 174 000
<i>varav byggnader</i>	<i>89 690 000</i>	<i>72 333 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 282 000</i>	<i>24 841 000</i>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	159 955	159 955
	159 955	159 955
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	159 955	159 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-95 970	-79 975
	- 95 970	- 79 975
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 995	-15 995
	- 15 995	- 15 995
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-111 965	-95 970
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 111 965	- 95 970
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 990	63 985
Varav		
Inventarier och verktyg	47 990	63 985

Not 15 Pågående ny- och ombyggnation

	2019-06-30	2018-06-30
Lekplatser	325 036	0
Summa pågående ny- och ombyggnation	325 036	0

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	252 000	252 000
Summa andra långfristiga fordringar	252 000	252 000

Not 17 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	27 905	29 476
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	27 905	29 476

Not 18 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	0	38 498
Skattekonto	146 751	76 995
Summa övriga fordringar	146 751	115 493

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	67 460	65 497
Förutbetalt förvaltningsarvode	690 596	0
Förutbetalad kabel-tv-avgift	105 822	103 886
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	0	1 845
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 465	24 192
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	868 343	195 420

Not 20 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Transaktionskonto	6 147 510	3 446 109
Summa kassa och bank	6 148 510	3 447 109

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	39 795 601	40 705 613
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-922 512	-872 512
Långfristig skuld vid årets slut	38 873 089	39 833 101

Kreditgivare	Räntesats ¹	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,67%	2019-10-30	4 101 658,00	0,00	100 000,00	4 001 658,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2019-12-01	6 626 420,00	0,00	250 000,00	6 376 420,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2019-12-04	2 358 471,00	0,00	200 000,00	2 158 471,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2020-09-01	6 443 720,00	0,00	152 512,00	6 291 208,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-10-30	6 400 344,00	0,00	120 000,00	6 280 344,00
STADSHYPOTEK	1,83%	2022-09-30	4 975 000,00	0,00	50 000,00	4 925 000,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2023-06-30	4 800 000,00	0,00	37 500,00	4 762 500,00
STADSHYPOTEK	2,37%	2025-04-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			40 705 613,00	0,00	910 012,00	39 795 601,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 922 512 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 690 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 35 183 041 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *Å*

Not 22 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	1 222 056	438 029
Summa leverantörsskulder	1 222 056	438 029

Not 23 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	376 724	0
Debiterad preliminärskatt	-343 838	0
Summa skatteskulder	32 886	0

Not 24 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	837 205	786 825
Skuld sociala avgifter och skatter	35 690	34 782
Avräkning hyror och avgifter	0	5 640
Summa övriga skulder	872 895	827 247

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	95 479	81 312
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	105 538	0
Upplupna elkostnader	28 330	21 540
Upplupna värmekostnader	56 363	61 699
Upplupna kostnader för administration	0	43 553
Upplupna revisionsarvoden	0	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	313 731	14 112
Beräknat förvaltningsarvode	41 088	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	929 956	931 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 570 484	1 156 707

Not Ställda säkerheter

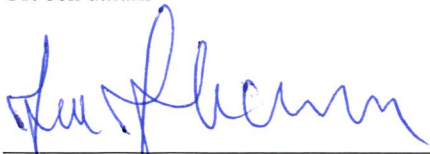
	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	42 172 000	42 172 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser 

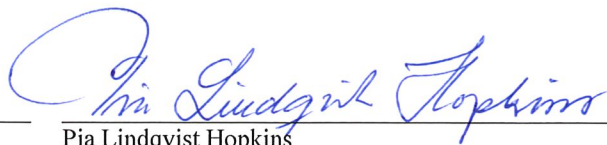
Styrelsens underskrifter

Mariestad 2019-09-25

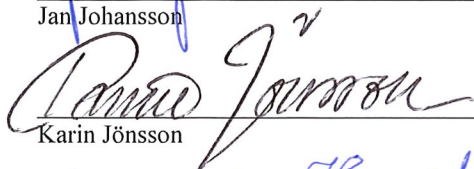
Ort och datum



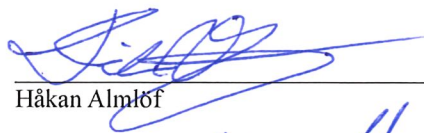
Jan Johansson



Pia Lindqvist Hopkins



Karin Jönsson



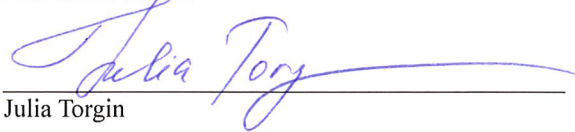
Håkan Almlöf



Ann-Marie Harald



Kenneth Andersson



Julia Torgin

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/10 2019

Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 9

Org.nr 766000-1442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 9 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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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. Risker 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 9 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 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 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 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.

BRF Mariestadshus 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Mariestadshus nr 9 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

