

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Mariestadshus 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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 1  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Noter .....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 9 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkensårsårets slut till 16 098 960 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Mariestad kommun.

Årets resultat är 767 tkr lägre än föregående år. Detta beror främst på högre underhållskostnader.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har minskat med 189 tkr främst p.g.a. högre avskrivning, fastighetsskatt samt kostnader för bredband. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 157% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 489 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 661 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Humlan 5 i Mariestads kommun med därpå uppförda 252 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 | Antal |
|---------------------|-------|
| 1 rum och kök       | 27    |
| 2 rum och kök       | 90    |
| 3 rum och kök       | 123   |
| 4 rum och kök       | 12    |

| Dessutom tillkommer | Antal                          |
|---------------------|--------------------------------|
| Lokaler             | 43                             |
| Garage              | 138                            |
| P-platser           | 227 (varav 202 uthyrningsbara) |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 60 799 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 17 623 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 810 m <sup>2</sup>    |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 125 972 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 125 972 000 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 och bredband | 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 298 och planerat underhåll för 981. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 14 258 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 426 tkr (77 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 78 kr/m<sup>2</sup>. *N*

*N*

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 sophus                                   | 2018 |                               |
| Renovering lokaler                               | 2018 |                               |
| Tvätt av garage                                  | 2018 |                               |

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

| Beskrivning                  | Belopp |
|------------------------------|--------|
| Byte golv souterränglägenhet | 398    |
| Installation ny tvättmaskin  | 3      |
| Byte takfläkt Bigatan 17-19  | 47     |
| Montering utebelysning       | 19     |
| Byte hängränna               | 13     |
| Ny lyktstolpe                | 15     |
| Lekplatser                   | 486    |

| Planerat underhåll/Utbyte av komponenter | År   | Kommentar |
|------------------------------------------|------|-----------|
| Justering värmesystem + OVK              | 2020 |           |
| Dränering                                | 2021 |           |
| Målning trapphus                         | 2022 |           |
| Byte papptak                             | 2023 |           |
| Byte takfläktar                          | 2023 |           |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Håkan Almlöf        | Ordförande           | 2020                           |
| Karin Jönsson       | Vice ordförande      | 2020                           |
| Ann-Marie Harald    | Ledamot              | 2020                           |
| Kenneth Andersson   | Ledamot              | 2021                           |
| Helena Holmberg     | Ledamot              | 2021                           |
| Julia Torgin        | Ledamot Riksbyggen   |                                |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Bengt Sandberg      | Suppleant            | 2020                           |
| Gabriella Andersson | Suppleant            | 2020                           |
| Mustaq Gaziza       | Suppleant            | 2021                           |
| Monica Svensson     | Suppleant            | 2021                           |
| Erik Sjöholm        | Suppleant Riksbyggen |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                                               |                        |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Revisorcentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor Anders Karlsson | Auktoriserad revisor   |
| Josefine Nordström                                                | Förtroendevald revisor |
| Pia Lindqvist Hopkins                                             | Förtroendevald revisor |

| Valberedning   | Utsedd av/kommentar |
|----------------|---------------------|
| Magnus Wänerås | Stämman             |
| Åsa Berg       | Stämman             |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort en investering med 2 431 tkr i nya lekplatser. 80% (1 945 tkr) av investeringen avser en helt ny utrustning som har lagts på avskrivningar i 15 år och 20% (486 tkr) avser utbyte/underhåll av befintlig markinventarier och den delen har tagits ur underhållsfonden.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 298 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 46 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 47 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 299 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2016 då avgifterna höjdes med 3%. Värmeavgiften höjdes med 3% fr.o.m. 1 juli 2019.

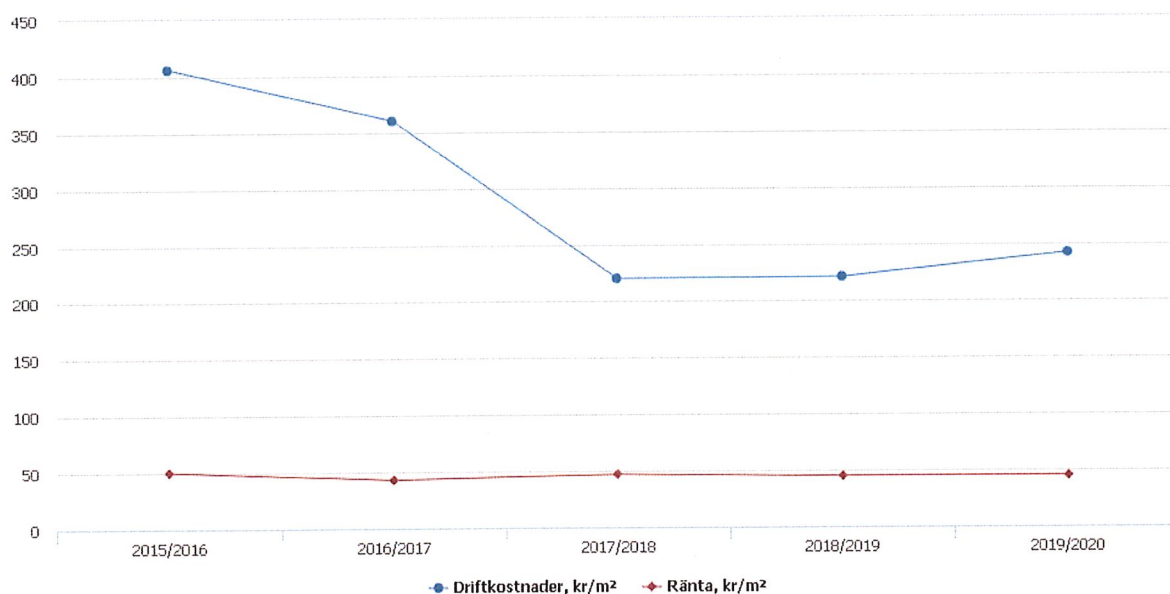
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 1/7-2020 samt införa en bredbandsavgift på 100 kr/mån fr.o.m. 1/7-2020.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 560 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)         | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                      | 12 336    | 12 279    | 12 282    | 12 280    | 11 981    |
| Årets resultat                       | 1 172     | 1 939     | 1 531     | 2 830     | 1 286     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m² | 78        | 81        | 74        | 74        | 109       |
| Balansomslutning                     | 60 134    | 60 443    | 58 138    | 54 400    | 45 805    |
| Soliditet %                          | 30        | 28        | 26        | 25        | 23        |
| Likviditet %                         | 166       | 157       | 115       | 95        | 277       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²   | 560       | 560       | 560       | 560       | 544       |
| Bränsletillägg, kr/m²                | 109       | 106       | 106       | 106       | 106       |
| Driftkostnader, kr/m²*               | 242       | 221       | 220       | 360       | 406       |
| Ränta, kr/m²                         | 45        | 45        | 47        | 43        | 50        |
| Underhållsfond, kr/m²                | 602       | 577       | 523       | 519       | 476       |
| Lån, kr/m²                           | 2 109     | 2 159     | 2 208     | 1 986     | 1 762     |

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

M

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |            |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Reservfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 1 252 300       | 35 000     | 10 634 759     | 3 088 037           | 1 938 692      |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |            |                | 1 938 692           | -1 938 692     |
| Reservering underhållsfond        |                 |            | 1 444 000      | -1 444 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |            | -980 685       | 980 685             |                |
| Årets resultat                    |                 |            |                |                     | 1 172 045      |
| Vid årets slut                    | 1 252 300       | 35 000     | 11 098 074     | 4 563 414           | 1 172 045      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 5 026 729        |
| Årets resultat                          | 1 172 045        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 444 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 980 685          |
| <b>Summa</b>                            | <b>5 735 460</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **5 735 460**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 12 335 650               | 12 279 118               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 77 783                   | 64 329                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>12 413 432</b>        | <b>12 343 446</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Reparationskostnader                                                        | Not 4  | -297 603                 | -383 590                 |
| Underhållskostnader                                                         | Not 5  | -980 685                 | -500 253                 |
| Driftkostnader                                                              | Not 6  | -4 453 456               | -4 068 047               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 7  | -2 962 115               | -2 958 044               |
| Personalkostnader                                                           | Not 8  | -242 968                 | -269 306                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 9  | -1 488 853               | -1 424 030               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-10 425 680</b>       | <b>-9 603 270</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>1 987 752</b>         | <b>2 740 176</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 10 | 5 081                    | 24 192                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |        | 468                      | 1 131                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |        | -821 256                 | -826 807                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-815 707</b>          | <b>-801 484</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>1 172 045</b>         | <b>1 938 692</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>1 172 045</b>         | <b>1 938 692</b>         |
| Avsättning underhållsfond                                                   |        | -1 444 000               | -1 500 000               |
| Ianspråktagande av underhållsfond                                           |        | 980 685                  | 500 253                  |
| <b>Årets resultat efter fondförändring</b>                                  |        | <b>708 730</b>           | <b>938 945</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 53 098 012        | 52 626 176        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 31 994            | 47 990            |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    |        | 0                 | 325 036           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>53 130 006</b> | <b>52 999 201</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 252 000           | 252 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>252 000</b>    | <b>252 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>53 382 006</b> | <b>53 251 201</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 7 940             | 27 905            |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 178 009           | 146 751           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 998 614           | 868 343           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 184 563</b>  | <b>1 042 999</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 5 567 293         | 6 148 510         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>5 567 293</b>  | <b>6 148 510</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>6 751 856</b>  | <b>7 191 509</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>60 133 861</b> | <b>60 442 711</b> |

2

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2020-06-30 | 2019-06-30 |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| 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                     | 11 098 074 | 10 634 759 |            |
| Summa bundet eget kapital                    | 12 385 374 | 11 922 059 |            |
| Fritt eget kapital                           |            |            |            |
| Balanserat resultat                          | 4 563 414  | 3 088 037  |            |
| Årets resultat                               | 1 172 045  | 1 938 692  |            |
| Summa fritt eget kapital                     | 5 735 460  | 5 026 729  |            |
| Summa eget kapital                           | 18 120 834 | 16 948 789 |            |
| SKULDER                                      |            |            |            |
| Långfristiga skulder                         |            |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16     | 37 950 577 | 38 873 089 |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 37 950 577 | 38 873 089 |
| Kortfristiga skulder                         |            |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16     | 922 512    | 922 512    |
| Leverantörsskulder                           |            | 959 163    | 1 222 056  |
| Skatteskulder                                |            | 47 618     | 32 886     |
| Övriga skulder                               | Not 17     | 874 483    | 872 895    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18     | 1 258 675  | 1 570 484  |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 4 062 450  | 4 620 833  |
| Summa eget kapital och skulder               |            | 60 133 861 | 60 442 711 |

# 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 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 21,4 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       |
| Lekplatser                        | Linjär              | 15       |

## 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.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. 



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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                   | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 9 875 988                | 9 875 988                |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -117 085                 | -117 085                 |
| Hyror, bostäder                                   | 1 200                    | 1 200                    |
| Hyror, lokaler                                    | 88 335                   | 88 220                   |
| Hyror, garage                                     | 415 309                  | 414 848                  |
| Hyror, p-platser                                  | 173 280                  | 173 000                  |
| Hyror, övriga                                     | 0                        | 1 100                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler               | -6 726                   | -6 243                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage                | -6 459                   | -7 398                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser             | -9 260                   | -9 120                   |
| Bränsleavgifter, bostäder                         | 1 921 068                | 1 864 608                |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>12 335 650</b>        | <b>12 279 118</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 69 135                   | 47 706                   |
| Fakturerade kostnader                  | 4 458                    | 5 100                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -12                      | 3                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 4 202                    | 11 520                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>77 783</b>            | <b>64 329</b>            |

## Not 4 Reparationskostnader

|                                   | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bostäder                          | -1 765                   | 0                        |
| Lokaler                           | 0                        | - 1 424                  |
| Gemensamma utrymmen               | -29 513                  | -14 779                  |
| Installationer                    | -157 935                 | -114 843                 |
| Huskropp                          | -22 872                  | -14 220                  |
| Markytor                          | -36 165                  | -37 803                  |
| Övrigt                            | -17 895                  | -22 529                  |
| Vattenskador                      | -31 458                  | -177 993                 |
| <b>Summa reparationskostnader</b> | <b>-297 603</b>          | <b>-383 590</b>          |

## Not 5 Underhållskostnader

|                                  | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bostäder                         | -381 934                 | 0                        |
| Lokaler                          | 0                        | -19 783                  |
| Gemensamma utrymmen              | -3 338                   | -210 388                 |
| Installationer                   | -66 269                  | -146 251                 |
| Huskropp                         | -12 742                  | -94 119                  |
| Markytor                         | -457 438                 | 0                        |
| Övrigt                           | -58 964                  | -29 711                  |
| <b>Summa underhållskostnader</b> | <b>-980 685</b>          | <b>-500 253</b>          |

## Not 6 Driftkostnader

|                                      | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -389 828                 | -376 724                 |
| Försäkringspremier                   | -137 739                 | -132 957                 |
| Kabel- och digital-TV                | -626 815                 | -425 922                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 33 200                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -139 884                 | 0                        |
| Bevakningskostnader                  | -563                     | 0                        |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 0                        | -6 250                   |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -13 395                  | -4 465                   |
| Förbrukningsinventarier              | -11 530                  | -127 342                 |
| Vatten                               | -669 170                 | -701 753                 |
| Fastighetsel                         | -393 807                 | -326 563                 |
| Uppvärmning                          | -1 757 145               | -1 761 982               |
| Sophantering och återvinning         | -279 705                 | -214 465                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -33 877                  | -22 826                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-4 453 456</b>        | <b>-4 068 047</b>        |

## Not 7 Övriga externa kostnader

|                                            | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -2 773 389               | -2 731 462               |
| IT-kostnader                               | -7 341                   | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -23 851                  | -21 938                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -23 267                  | -38 729                  |
| Kreditupplysningar                         | -5 250                   | -19 325                  |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -72 274                  | -51 427                  |
| Kontorsmateriel                            | -13 659                  | -12 501                  |
| Telefon och porto                          | -18 392                  | -9 400                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -419                     | -3 840                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -13 860                  | -13 860                  |
| Köpta tjänster                             | -7 350                   | 0                        |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | -1 550                   |
| Advokat och rättegångskostnader            | 0                        | -52 500                  |
| Övriga externa kostnader                   | -1 512                   | -1 512                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-2 962 115</b>        | <b>-2 958 044</b>        |

**Not 8 Personalkostnader**

|                                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -60 000                  | -66 000                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -18 400                  | -24 800                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -121 414                 | -124 516                 |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -14 720                  | -11 740                  |
| Sociala kostnader                                     | -28 434                  | -42 250                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-242 968</b>          | <b>-269 306</b>          |

**Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -204 467                 | -204 467                 |
| Avskrivning Markinventarier                                                              | -64 823                  | 0                        |
| Avskrivningar Tillkommande utgifter                                                      | -1 203 568               | -1 203 568               |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -15 996                  | -15 996                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 488 853</b>        | <b>-1 424 030</b>        |

**Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar i Länsförsäkringar                                        | 5 081                    | 0                        |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 24 192                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>5 081</b>             | <b>24 192</b>            |

2

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-06-30         | 2019-06-30         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 21 977 818         | 21 977 818         |
| Mark                                                   | 2 200 000          | 2 200 000          |
| Tillkommande utgifter                                  | 55 987 861         | 55 987 861         |
|                                                        | <b>80 165 679</b>  | <b>80 165 679</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Markinventarier                                        | 1 944 693          |                    |
|                                                        | <b>1 944 693</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>82 110 372</b>  | <b>80 165 679</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -16 736 739        | -16 532 272        |
| Tillkommande utgifter                                  | -10 802 765        | -9 599 197         |
|                                                        | <b>-27 539 504</b> | <b>-26 131 469</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -204 467           | -204 467           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -1 203 568         | -1 203 568         |
| Årets avskrivning markinventarier                      | -64 823            |                    |
|                                                        | <b>-1 472 858</b>  | <b>-1 408 035</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-29 012 362</b> | <b>-27 539 504</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>53 098 011</b>  | <b>52 626 175</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 5 036 613          | 5 241 079          |
| Mark                                                   | 2 200 000          | 2 200 000          |
| Tillkommande utgifter                                  | 43 981 528         | 45 185 096         |
| Markinventarier                                        | 1 879 870          |                    |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 123 000 000        | 123 000 000        |
| Lokaler                                                | 2 972 000          | 2 972 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>125 972 000</b> | <b>125 972 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>89 690 000</i>  | <i>89 690 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>36 282 000</i>  | <i>36 282 000</i>  |

*OK*

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-06-30      | 2019-06-30      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 159 955         | 159 955         |
|                                                        | <b>159 955</b>  | <b>159 955</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>159 955</b>  | <b>159 955</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -111 966        | -95 970         |
|                                                        | <b>-111 966</b> | <b>-95 970</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -15 996         | -15 996         |
|                                                        | <b>-15 996</b>  | <b>-15 996</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -127 961        | -111 966        |
|                                                        | <b>-127 961</b> | <b>-111 966</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> |                 |                 |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>31 994</b>   | <b>47 990</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 31 994          | 47 990          |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                                          | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 504 st Garantikapitalbevis å 500 kr i Intresseföreningen | 252 000        | 252 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>               | <b>252 000</b> | <b>252 000</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 178 009        | 146 751        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>178 009</b> | <b>146 751</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-06-30               | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 70 279                   | 67 460         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 1 688                    | 0              |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 695 313                  | 690 596        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 230 296                  | 105 822        |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 330                      | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 709                      | 4 465          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>998 614</b> <i>/L</i> | <b>868 343</b> |

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                  | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 38 873 089        | 39 795 601        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -922 512          | -922 512          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>37 950 577</b> | <b>38 873 089</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,04%     | 2020-09-01          | 6 291 208,00         | 0,00                    | 152 512,00         | 6 138 696,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,92%     | 2020-09-04          | 2 158 471,00         | 0,00                    | 200 000,00         | 1 958 471,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,92%     | 2020-10-30          | 4 001 658,00         | 0,00                    | 100 000,00         | 3 901 658,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,35%     | 2020-12-01          | 6 376 420,00         | 0,00                    | 250 000,00         | 6 126 420,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,45%     | 2021-10-30          | 6 280 344,00         | 0,00                    | 120 000,00         | 6 160 344,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,83%     | 2022-09-30          | 4 925 000,00         | 0,00                    | 50 000,00          | 4 875 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,77%     | 2023-06-30          | 4 762 500,00         | 0,00                    | 50 000,00          | 4 712 500,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,37%     | 2025-04-30          | 5 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 5 000 000,00         |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>39 795 601,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>922 512,00</b>  | <b>38 873 089,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 922 512 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 690 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 34 260 529 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 4 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommående räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

## Not 17 Övriga skulder

|                                    | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 846 417        | 837 205        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 28 066         | 35 690         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>874 483</b> | <b>872 895</b> |

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                           | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 95 145           | 95 479           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 2 994            | 105 538          |
| Upplupna elkostnader                                      | 28 423           | 28 330           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 59 078           | 56 363           |
| Upplupna kostnader för administration                     | 2 253            | 41 088           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 205              | 313 731          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 070 577        | 929 956          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 258 675</b> | <b>1 570 484</b> |

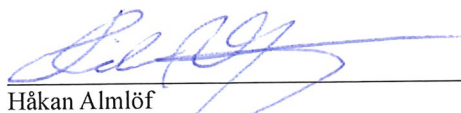
## Not Ställda säkerheter

|                    | 2020-06-30   | 2019-06-30 |
|--------------------|--------------|------------|
| Företagsinteckning | 42 172 000 ₧ | 42 172 000 |

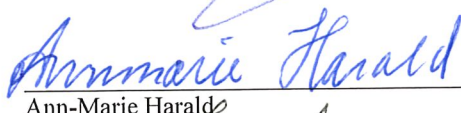
## Styrelsens underskrifter

Mariestad 2020-09-23

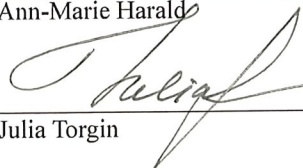
Ort och datum



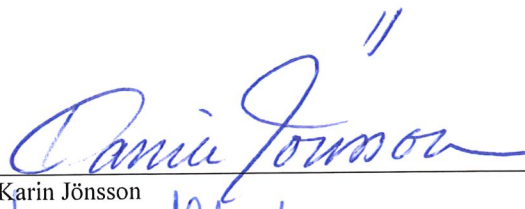
Håkan Almlöf



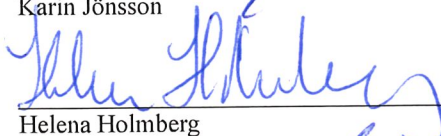
Ann-Marie Harald



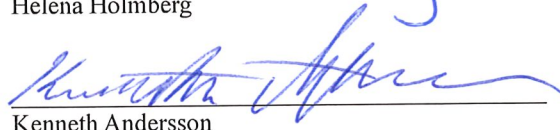
Julia Torgin



Karin Jönsson



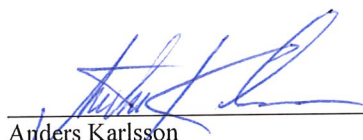
Helena Holmberg



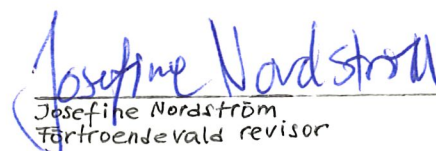
Kenneth Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/10 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB



Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



Josefine Nordström  
Förtroendevald 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 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

ranti 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. *R*

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.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 8 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

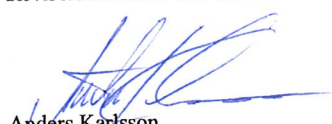
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

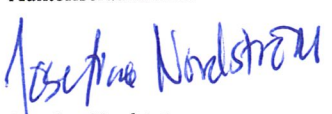
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 och Mariestad den 19 oktober 2020  
Revisorscentrum i Skövde AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Josefine Nordström  
Förtroendevald revisor



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

## Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Mariestadshus 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](http://www.riksbyggen.se)



*M*