

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Mariestadshus 10
Org nr: 766000-1459



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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 10 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Mariestads kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 54 932 854 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2025-05-19.

Årets resultat före fondförändring är 584 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på att underhållskostnaderna och räntekostnaderna är högre än föregående år. Årets resultat efter fondförändring ligger 293 tkr högre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 519 tkr. Det beror främst högre ränteintäkter och lägre reparationer än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 153% till 204%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 934 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 931 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Storskraken 1-4 i Mariestads kommun. På fastigheten finns 132 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 lokal med hyresrätt samt föreningslokal och vicevärdskontor. Byggnaderna är uppförda 1981 till en total produktionskostnad om 52 008 tkr. Fastighetens adress är Norra Kolarestigen 2-138 och Södra Kolarestigen 1-139 i Mariestad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	20
3 rum och kök	45
5 rum och kök	67

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	109
Antal p-platser	101

Total tomtarea 61 231 m²

Total bostadsarea 13 504 m²

Total lokalarea 105 m²

Årets taxeringsvärde 130 184 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 128 155 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
VänerEnergi AB	Fjärrvärme
VänerEnergi AB	Elnät/elhandel
Tele2 AB	Kabel-TV
Fastbit AB	Fibernät
Securitas AB	Bevakning/störningsjour

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 357 tkr och planerat underhåll för 1 301 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2025 och visar på ett underhållsbehov på 26 542 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 654 tkr (195 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 110 kr/m². Föreningen beslöt på föregående stämma att göra en extra avsättning till underhållsfonden med 59 kr/m². Med hänsyn till den befintliga underhållsfonden bedöms avsättningen till underhållsfonden vara tillräcklig.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takreovering	2014-2016
Fasad målning	2011-2014, 2015
Byte ventilationsaggregat, M2 husen	2020
Byte belysning föreningslokal	2020
Nya garageportar	2020
Målning av förrådsdörrar på garagelängor	2020
Nya sopkärllsskåp	2020
Byte IMD, individuell vattenmättningsystem	2021
Fönsterbyte	2022-2024
Gym	2023
Bastu	2024
Takfläktar	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Torkrumsavfuktare	34 779
Varmvattenregulatorer	30 507
Värmeväxlare	19 224
Takfläktar	681 000
Belysning föreningslokal	22 463
Taktvätt (upphandling)	12 600
Fasadmålning	500 000

Planerat underhåll

	År
Fasadmålning	2025-2027



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christofer Olsson	Ordförande	2026
Monica Lundström	Sekreterare	2026
Christina Vallin	Vice ordförande	2027
Sara Ström	Ledamot	2027
Linus Ponerup	Ledamot	2026
Lennart Gaute	Ledamot	2027
Krister Ringblom	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Gibson	Suppleant	2026
Nicklas Härling	Suppleant	2026
Sven Arvidsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
RevisorsCentrum i Skövde AB Ansvarig revisor: Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Inger Frånberg	Stämman
Marika Eriksson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har projektet avseende fasadmålning av samtliga byggnader påbörjats. Den totala projektkostnaden uppgår till 18 000 000 kronor och finansieras genom en kombination av egna medel och lån. Föreningen har under räkenskapsåret antagit nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 186 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 187 personer.

Föreningens årsavgifterna ändrades senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte vattenavgiften eller värmeavgiften som en del boende har på sina avier, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 334	9 933	9 456	9 277	9 073
Årets resultat	997	1 581	2 214	2 981	2 154
Balansomslutning	64 669	63 728	65 093	59 282	56 225
Soliditet %	31	30	27	26	22
Likviditet % exklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår	204	153	111	321	398
Likviditet % inklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår	49	27	17	134	133
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	94	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	737	709	673	660	638
Driftkostnader kr/kvm	196	200	184	165	162
Energikostnad kr/kvm	74	96	84	79	76
Underhållsfond kr/kvm	1 245	1 171	1 019	867	617
Sparande kr/kvm	311	405	313	323	320
Ränta kr/kvm	103	87	59	49	56
Skuldsättning kr/kvm	3 096	3 166	3 264	2 987	3 102
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 120	3 191	3 289	3 010	3 126
Räntekänslighet %	4,2	4,5	4,9	4,6	4,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 696 997	15 941 751	-262 101	1 581 468
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		800 000	-800 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 581 468	-1 581 468
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 300 572	1 300 572	
Årets resultat				996 975
Vid årets slut	1 696 997	16 941 179	319 939	996 975

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	519 367
Årets resultat	996 975
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 300 572
Summa	1 316 914

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	- 800 000
--------------------------------------	-----------

Att balansera i ny räkning **516 914**

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

Resultaträkning

		2025-01-01	2024-01-01
Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 334 471	9 932 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 635	152 813
Summa		10 337 106	10 085 678
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-356 731	-677 092
Underhållskostnader	Not 5	-1 300 572	-422 809
Driftskostnader	Not 6	-2 660 844	-2 716 311
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 601 949	-1 516 993
Personalkostnader	Not 8	-171 619	-176 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-1 934 447	-1 889 516
Summa rörelsekostnader		-8 026 162	-7 398 775
Rörelseresultat		2 310 944	2 686 903
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	24 698	13 870
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 842	70 630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 400 509	-1 189 936
Summa finansiella poster		-1 313 969	-1 105 436
Resultat efter finansiella poster		996 975	1 581 468
Årets resultat		996 975	1 581 468
Avsättning underhållsfond		- 1 500 000	- 1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 300 572	422 808
Årets resultat efter fondförändringar		797 547	504 276

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	57 591 454	59 483 411
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	102 685	145 176
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	8 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 702 390	59 628 587
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		57 768 390	59 694 587
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 335	2 521
Övriga fordringar	Not 15	54 310	85 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	754 073	627 243
Summa kortfristiga fordringar		815 718	714 827
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 086 132	3 318 568
Summa kassa och bank		6 086 132	3 318 568
Summa omsättningstillgångar		6 901 850	4 033 395
Summa tillgångar		64 670 240	63 727 982



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 696 997	1 696 997	
Fond för yttre underhåll	16 941 179	15 941 751	
Summa bundet eget kapital	18 638 176	17 638 748	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	319 939	-262 101	
Årets resultat	996 975	1 581 468	
Summa fritt eget kapital	1 316 914	1 319 367	
Summa eget kapital	19 955 090	18 958 115	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 677 100	29 916 785
Summa långfristiga skulder		30 677 100	29 916 785
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 452 185	13 169 434
Leverantörsskulder		1 368 030	680 449
Skatteskulder	Not 19	113 117	87 104
Övriga skulder	Not 20	87 302	89 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 017 416	827 063
Summa kortfristiga skulder		14 038 050	14 853 082
Summa eget kapital och skulder		64 670 240	63 727 982



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 310 944	2 686 903
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 934 447	1 889 516
Utdelningar	24 698	13 870
	4 270 089	4 590 289
Erhållen ränta	1 428	70 630
Erlagd ränta	-1 341 421	-1 229 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 930 096	3 431 167
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-43 373	-442 726
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	846 025	-1 576 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 732 748	1 411 666
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-20 115 813
Investeringar i pågående byggnation	-8 250	18 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 250	-1 615 813
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-956 934	-1 329 514
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-956 934	-1 329 514
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 767 564	-1 533 661
Likvida medel vid årets början	3 318 568	4 852 228
Likvida medel vid årets slut	6 086 132	3 318 568

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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.

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
Stomme	Linjär	100
Fönster	Linjär	40
Dörrar	Linjär	50
Skåpsnickerier	Linjär	40
Fasad - trä	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Garage	Linjär	40
Ventilation - kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar och apparater	Linjär	25
El	Linjär	50
Stammar och badrum	Linjär	45
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25
Markanläggning	Linjär	20
Gymnistrustning	Linjär	5
Snörasskydd F-husen 20 lgh	Linjär	32

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 217 248	8 862 636
Hyror, garage	275 760	275 760
Hyror, p-platser	74 880	74 880
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	-800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 940	-1 620
Bränsleavgifter, bostäder	416 072	409 180
Vattenavgifter	321 562	300 353
Övriga ersättningar	32 500	12 489
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-13
Summa nettoomsättning	10 334 471	9 932 865

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 635	1 920
Försäkringsersättningar	0	150 893
Summa övriga rörelseintäkter	2 635	152 813

Not 4 Reparationskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Gemensamma utrymmen	-18 029	-42 857
Installationer	-218 087	-259 082
Huskropp	-13 125	-24 522
Markytor	-101 594	-178 508
Garage	-4 650	0
Övrigt	-1 245	-13 504
Försäkringskador	0	-137 855
Vandalisering	0	-20 765
Summa reparationskostnader	-356 731	-677 092

Not 5 Underhållskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Gemensamma utrymmen	-34 779	-164 866
Installationer	-753 194	-238 622
Huskropp	-512 600	0
Övrigt underhåll	0	-19 321
Summa underhållskostnader	-1 300 573	-422 809

Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-807 705	-803 649
Försäkringspremier	-226 576	-212 150
Kabel- och digital-TV	-213 870	-81 860
Återbäring från Riksbyggen	5 300	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 785	-418
Serviceavtal	-5 839	-2 006
Obligatoriska besiktningar	0	-4 750
Bevakningskostnader	-7 710	-7 230
Snö- och halkbekämpning	-871	-2 250
Förbrukningsinventarier	-38 102	-24 153
Vatten, återbetalning 2025 efter avläsning.	-428 655	-718 135
Fastighetsel	-141 009	-141 807
Uppvärmning	-442 202	-435 480
Sophantering och återvinning	-256 260	-214 680
Förvaltningsarvode drift	-94 559	-69 343
Summa driftskostnader	-2 660 844	-2 716 311

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 498 611	-1 431 775
IT-kostnader	-5 200	-4 834
Arvode, yrkesrevisorer	-29 708	-27 400
Övriga förvaltningskostnader	-12 869	-11 962
Kreditupplysningar	-9 584	-5 106
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 737	-15 758
Kontorsmateriel	-1 674	-7 139
Medlems- och föreningsavgifter	-8 052	-8 052
Bankkostnader	-4 513	-4 969
Summa övriga externa kostnader	-1 601 949	-1 516 993

Not 8 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-67 000	-67 000
Sammanträdesarvoden	-33 000	-35 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-41 608	-37 880
Sociala kostnader	-30 011	-35 423
Summa personalkostnader	-171 619	-176 053

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 263 817	-1 222 171
Avskrivning Markanläggningar	-31 969	-31 969
Avskrivningar tillkommande utgifter	-596 171	-592 886
Avskrivning Maskiner och inventarier	-42 490	-42 490
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 934 447	-1 889 516

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	24 698	13 870
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	24 698	13 870

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	69 484 782	51 131 891
Mark	294 000	294 000
Tillkommande utgifter	20 462 989	20 337 176
Markanläggning	639 374	639 374
	90 881 144	72 402 441
Årets anskaffningar		
Fönster, se not 13 pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	19 990 000
Snörasskydd	0	125 813
	0	20 115 813
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar tillkommande komponenter fönster	0	-1 637 109
	0	-1 637 109
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 881 144	90 881 145
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 605 373	-25 020 311
Tillkommande utgifter	-6 691 126	-6 098 240
Markanläggningar	-101 234	-69 266
	-31 397 733	-31 187 816
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 263 817	-1 222 171
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-596 171	-592 229
Årets avskrivning markanläggningar	-31 969	-31 969
	-1 891 957	-1 846 369
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 289 690	-33 034 185
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Utrangeringar tillkommande komponenter fönster	0	-1 637 109
	0	-1 637 109
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 591 454	59 483 411
Varav		
Byggnader	43 615 592	44 879 409
Mark	294 000	294 000
Tillkommande utgifter	13 175 691	13 771 863
Markanläggningar	506 171	538 140

Taxeringsvärden

Bostäder	32 200 000	30 200 000
Lokaler	1 546 000	1 517 000
Småhus	96 438 000	96 438 000
Totalt taxeringsvärde	130 184 000	128 155 000
<i>varav byggnader</i>	<i>96 990 000</i>	<i>94 661 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 194 000</i>	<i>33 494 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier	382 147	382 147
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	382 147	382 147
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-236 972	-194 481
	-236 972	-194 481
Årets avskrivningar		
Inventarier	-42 490	-42 490
	-42 490	-42 490
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier	-279 462	-236 972
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-279 462	-236 972
Restvärde enligt plan vid årets slut	102 685	145 176
Varav		
Inventarier	102 685	145 176

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Fönsterbyte	0	18 500 000
Summa ingående	0	18 500 000
Årets anskaffningar		
Fönsterbyte	0	1 490 000
Nya p-platser (bygglov)	8 250	0
Summa årets anskaffningar	8 250	1 490 000
Årets omklassificeringar		
Fönsterbyte, flyttat till not 11 byggnader och mark	0	19 990 000
Summa omklassificeringar	0	19 990 000
Kvarstående pågående		
Nya p-platser (bygglov)	8 250	0
Summa kvarstående pågående	8 250	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
132 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	66 000	66 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	66 000	66 000

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 689	3 173
Momsfordringar	0	6 750
Andra kortfristiga fordringar	27 276	70 900
Skuld för moms	1 345	4 240
Summa övriga fordringar	54 310	85 063

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	60 413	0
Förutbetalda försäkringspremier	248 294	226 576
Förutbetalda driftkostnader	2 051	1 928
Förutbetalt förvaltningsarvode	374 653	374 653
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 300	20 567
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	987	987
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 375	2 533
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	754 073	627 243

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 789 523	2 689 523
Transaktionskonto	1 296 610	629 045
Summa kassa och bank	6 086 132	3 318 568



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	42 129 285	43 086 219
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-798 264	-956 934
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 653 921	-12 212 500
Långfristig skuld vid årets slut	30 677 100	29 916 785

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,12%	2025-03-01	189 920,00	0,00	189 920,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2026-10-30	6 514 648,00	0,00	74 032,00	6 440 616,00
STADSHYPOTEK	4,44%	2026-12-30	4 393 201,00	0,00	52 932,00	4 340 269,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2027-06-01	5 670 421,00	0,00	68 320,00	5 602 101,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2027-12-01	4 950 000,00	0,00	50 000,00	4 900 000,00
STADSHYPOTEK	2,71%	2028-12-01	4 768 069,00	0,00	52 980,00	4 715 089,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2028-12-30	8 912 460,00	0,00	93 750,00	8 818 710,00
STADSHYPOTEK	3,02%	2029-04-30	7 687 500,00	0,00	375 000,00	7 312 500,00
Summa			43 086 219,00	0,00	956 934,00	42 129 285,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 798 264 kr samt att omförhandla två lån på 10 653 921 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 193 056 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 38 137 965 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	21 963	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	807 705	803 655
Debiterad preliminärskatt	-716 551	-716 551
Summa skatteskulder	113 117	87 104

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	23 978	23 978
Skuld sociala avgifter och skatter	63 324	65 054
Summa övriga skulder	87 302	89 032

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	0	2 392
Upplupna räntekostnader	159 430	100 342
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 409	112 109
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 338	11 438
Beräknat förvaltningsarvode	0	5 946
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	849 240	594 836
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 017 416	827 063

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	50 141 000	50 141 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 24 februari 2026.

Mariestad den dag som framgår av elektroniska signaturer

Christofer Olsson

Monica Lundström

Christina Vallin

Sara Ström

Lennart Gaute

Krister Ringblom

Linus Ponerup

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571050712

Dokument

Årsredovisning 2025

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2026-02-26 08:29:21 CET (+0100) av Madeleine

Sandzén (MS)

Färdigställt 2026-03-04 15:12:43 CET (+0100)

Initierare

Madeleine Sandzén (MS)

Riksbyggen

madeleine.sandzen@riksbyggen.se

Signerare

Christofer Olsson (CO) kippan@live.se Signerade 2026-02-26 08:30:48 CET (+0100)	Monica Lundström (ML) monica.a.lundstrom@gmail.com Signerade 2026-02-26 09:36:12 CET (+0100)
Christina Vallin (CV) kicki.wallin@hotmail.com Signerade 2026-02-26 11:07:47 CET (+0100)	Sara Ström (SS) sara_strom_4@msn.com Signerade 2026-02-26 09:28:31 CET (+0100)
Linus Ponerup (LP) ponerup@gmail.com Signerade 2026-02-26 10:51:42 CET (+0100)	Lennart Gaute (LG) lennart.gaute@gmail.com Signerade 2026-02-27 14:31:43 CET (+0100)
Krister Ringblom (KR) krister.ringblom@riksbyggen.se Signerade 2026-02-26 08:40:12 CET (+0100)	Martin Holmqvist (MH) martin@revisorscentrum.se Signerade 2026-03-04 15:12:43 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 10
Org.nr 766000-1459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 10 för år 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 10 för år 2025 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 dag som framgår av min elektroniska signering

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-03-04 14:12:16 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://euti.penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtyngd 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Mariestadshus 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Mariestadshus 10 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

