

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Mariestadshus 5
Org nr: 766000-1517



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 fastighets- 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 5 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 630 358 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-14.

Föreningen har sitt säte i Mariestads Kommun.

Årets resultat före fondförändring är 689 tkr högre än föregående år främst p.g.a. lägre underhålls- och räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 494 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 924 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dom klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 186% till 201%.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fogden 1 i Mariestads kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1950 och renoverade 1994 av PEAB. Fastighetens adress är John Hedins väg 1 A-B samt Hertig Karls gata 5-15 i Mariestad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	3
1 rum och kök	3
2 rum och kök	37
3 rum och kök	14
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	9
Antal p-platser	32

Total tomtarea	6 736 m ²
Total bostadsarea	3 451 m ²
Total lokalarea	161 m ²



Årets taxeringsvärde	32 110 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 288 000 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 och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice och fastighetsutveckling	Riksbyggen
El och fjärrvärme	VänerEnergi AB
TV och bredband	Telia Sverige 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 39 tkr och planerat underhåll för 28 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2025 och visar ett underhållsbehov på 2 875 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 288 tkr (80 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 180 tkr (50 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande år är 80 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År
Målning av trapphus	2014
Balkongrenovering	2014
Alg- och mossbehandling av tak	2015
Byte av låssystem	2015
Byte fönster	2018
Asfaltering innegården	2018
Relining	2019
Målning tvättstugor	2019
Byte staket	2019
Renovering förråd	2021
Upprustning skyddsrum	2022
Byte vattenmätare	2022
Byte trädgårdsmöbler	2022
Rensning ventilationskanaler	2023
Byte 2 st torkrumsavfuktare samt grovtvättmaskin	2024
Putslagning fasad	2024
Byte källarbelysning huvudgångar	2024



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, tkr
Byte 13 st motorer i kryddhulleaggregat	26
Spolning ledningar	2

Årets investeringar

Beskrivning	Belopp, tkr
Byte fjärrvärmecentral	210

Planerat underhåll/investeringar

Beskrivning	År
Byte styrportal	2026
Byte källarbelysning sidogångar samt lokal	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isabel Magnus	Ordförande	2026
Rebecka Aminoff	Ledamot	2026
Marita Nord	Ledamot	2027
Maria Enoksson	Ledamot	2027
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albert Hyseni	Suppleant	2026
Patrik Törnqvist	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorscentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor Louise Ekström	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt sina stadgar. Likt tidigare har stadgar uppdaterats i enlighet med Riksbyggens normalstadgar. Föreningen bytte fjärrvärmecentralen under 2025 och kostnaden på 210 tkr har lagts på avskrivningar i 25 år. Under hösten har även byte av styrportal påbörjats och bytet blir klart under 2026.

På en extra stämma i september 2025 beslutade föreningen att ingå ett gruppavtal gällande bredband. Ursprungligen accepterades en offert från Tele2. Vid uppsägningen av befintligt abonnemang med Telia föreslog Telia lika bra villkor som Tele2. Styrelsen beslutade att teckna bredbandsavtal med Telia. Utrustningen levererades till föreningen under december 2025 och anslutningen sker under januari 2026. I samband med detta införs en bredbandsavgift med 120 kr/mån/lgh.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då årsavgifter höjdes med 5% och värmeavgifter med 15%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 3% fr.o.m. 1 januari 2026 samt införa en bredbandsavgift med 120 kr/mån fr.o.m. 1 februari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 771 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 380	3 159	2 952	2 921	2 925
Årets resultat	430	-260	17	329	479
Balansomslutning	16 989	17 171	19 298	19 861	19 783
Soliditet %	28	25	24	23	21
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	36	39	24	34	43
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	201	186	336	255	341
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	95	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	941	887	818	818	818
Driftkostnader kr/kvm	335	322	274	284	265
Energikostnad kr/kvm	232	229	192	179	186
Underhållsfond kr/kvm	946	903	1 008	1 054	977
Reservering till underhållsfond kr/kvm	50	14	14	111	114
Sparande kr/kvm	264	186	204	265	285
Ränta kr/kvm	93	148	138	69	61
Skuldsättning kr/kvm	3 184	3 322	3 836	3 985	4 078
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 332	3 477	4 015	4 172	4 268
Räntekänslighet %	3,5	4,0	4,9	5,1	5,2

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:

Är 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	63 225	3 263 077	1 265 630	-259 542
Disposition enl. årsstämmobeslut			-259 542	259 542
Reservering underhållsfond		180 000	-180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-27 949	27 949	
Årets resultat				429 670
Vid årets slut	63 225	3 415 128	854 037	429 670

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 006 087
Årets resultat	429 670
Årets fondreservering enligt stadgarna	-180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 949
Summa	1 283 706

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 283 706**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 380 438	3 158 723
Summa		3 380 438	3 158 723
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 3	-38 958	-47 045
Underhållskostnader	Not 4	-27 949	-426 809
Driftskostnader	Not 5	-1 209 608	-1 161 346
Övriga externa kostnader	Not 6	-853 244	-834 347
Personalkostnader	Not 7	-24 855	-24 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-494 252	-502 868
Summa rörelsekostnader		-2 648 865	-2 996 689
Rörelseresultat		731 572	162 034
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 910	3 299
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 863	110 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 676	-535 515
Summa finansiella poster		-301 903	-421 576
Resultat efter finansiella poster		429 670	-259 542
Årets resultat		429 670	-259 542
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-180 000	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond		27 949	426 809
Resultat efter fondförändring		277 619	117 267

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 828 120	14 112 372
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	163 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 991 870	14 112 372
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 090 000	1 090 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 090 000	1 090 000
Summa anläggningstillgångar		15 081 870	15 202 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar		2 950	8 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	95 159	61 143
Summa kortfristiga fordringar		98 109	69 599
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 300 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	508 578	1 899 221
Summa kassa och bank		508 578	1 899 221
Summa omsättningstillgångar		1 906 688	1 968 820
Summa tillgångar		16 988 558	17 171 192



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	63 225	63 225	
Fond för yttre underhåll	3 415 128	3 263 077	
Summa bundet eget kapital	3 478 353	3 326 302	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	854 036	1 265 630	
Årets resultat	429 670	-259 542	
Summa fritt eget kapital	1 283 706	1 006 087	
Summa eget kapital	4 762 059	4 332 389	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 980 000	7 800 000
Summa långfristiga skulder		6 980 000	7 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 520 000	4 200 000
Leverantörsskulder		234 561	304 743
Övriga skulder	Not 17	215 842	270 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	276 096	263 692
Summa kortfristiga skulder		5 246 499	5 038 802
Summa eget kapital och skulder		16 988 558	17 171 192



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	731 572	162 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	494 252	502 868
Utdelningar	5 910	3 299
	1 231 734	668 201
Erhållen ränta	174	120 479
Erlagd ränta	-336 662	-542 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	895 246	246 200
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	179	-3 262
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-112 318	-4 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	783 107	238 068
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-210 000	0
Investeringar i pågående byggnation	-163 750	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-373 750	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-1 855 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 855 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-90 643	-1 616 932
Likvida medel vid årets början	1 899 221	3 516 153
Likvida medel vid årets slut	1 808 578	1 899 221



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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.

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
Dörrar	Linjär	50
Skåpsnickerier	Linjär	40
Fasad - puts	Linjär	50
Yttertak-tegel	Linjär	60
El	Linjär	50
Ventilation - kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar & apparater	Linjär	25
Stammar och badrum	Linjär	50
VAV - värme/kulvert	Linjär	50
Stomme	Linjär	100
Tillkommande och utbytta komponenter		
Markiser	Linjär	20
Fönster	Linjär	60
Relining	Linjär	30
Fjärrvärmecentral	Linjär	25

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 661 768	2 535 084
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-16 488	-32 975
Hyror, lokaler	50 184	48 720
Hyror, garage	32 400	32 400
Hyror, p-platser	30 000	30 000
Hyror, övriga	2 400	2 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-532	0
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	0	-450
Bränsleavgifter, bostäder	603 516	524 640
Övriga ersättningar	17 196	19 314
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-10
Summa nettoomsättning	3 380 438	3 158 723

Not 3 Reparationskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Rep Gem utrymmen	-12 643	-19 017
Rep Installationer	-20 747	-23 921
Rep Huskropp	-5 568	-1 298
Rep Övriga	0	-2 810
Summa reparationskostnader	-38 958	-47 045

Not 4 Underhållskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
UH Gem utrymmen	0	-170 910
UH Installationer	-27 949	-75 617
UH Huskropp	0	-131 135
UH Markytor	0	-27 552
UH Övrigt	0	-21 594
Summa underhållskostnader	-27 949	-426 809

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 500	-92 880
Försäkringspremier	-53 454	-50 766
TV	-46 935	-46 935
Pcb/Radonsanering	0	-4 760
Återbäring från Riksbyggen	2 600	800
Bevakningskostnader	-14 610	-16 441
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 694	0
Snö- och halkbekämpning	0	-2 375
Ersättningar till hyresgäster	0	-4 000
Drift och förbrukning, övrigt	-23 491	0
Förbrukningsinventarier	-28 259	-28 230
Vatten	-227 327	-233 939
Fastighetsel	-55 267	-53 935
Uppvärmning	-553 969	-537 895
Sophantering och återvinning	-76 700	-79 536
Förvaltningsarvode drift	-13 002	-10 454
Summa driftskostnader	-1 209 608	-1 161 346



Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-804 361	-770 491
IT-kostnader	-1 500	-1 500
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	-19 830
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-3 009	-7 350
Kreditupplysningar	-930	-11 052
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 906	-12 318
Trycksaker	-1 483	-2 814
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 660	-3 660
Bankkostnader	-3 347	-4 301
Övriga externa kostnader	-180	0
Summa övriga externa kostnader	-853 244	-834 347

Not 7 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-6 000	-5 700
Övriga kostnadsersättningar	-1 200	-2 400
Sociala kostnader	-2 655	-1 174
Summa personalkostnader	-24 855	-24 274

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	5 910	3 299
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 910	3 299

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 689	110 327
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	24
Övriga ränteintäkter	174	289
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 863	110 640

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 733 216	22 733 216
Mark	61 298	61 298
Tillkommande utgifter	369 360	369 360
	23 163 874	23 163 874
Årets anskaffningar		
Byggnader: byte av fjärrvärmeväxlare	210 000	0
	210 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 373 874	23 163 874
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 848 354	-8 363 954
Tillkommande utgifter	-203 148	-184 680
	-9 051 502	-8 548 634
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-475 784	-484 400
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-18 468	-18 468
	-494 252	-502 868
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 545 754	-9 051 502
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 828 120	14 112 372
Varav		
Byggnader	13 619 078	13 884 862
Mark	61 298	61 298
Tillkommande utgifter	147 744	166 212
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 800 000	30 000 000
Lokaler	310 000	288 000
Totalt taxeringsvärde	32 110 000	30 288 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 208 000</i>	<i>23 001 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 902 000</i>	<i>7 287 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Byte av styrportal	163 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 750	0



Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
2 180 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	1 090 000	1 090 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 090 000	1 090 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	28 689	0
Förutbetalda försäkringspremier	58 579	53 454
Förutbetalda driftkostnader	3 855	3 653
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 911	3 911
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 159	61 143

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar SBAB	1 300 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 300 000	0

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto SBAB	237 507	1 587 507
Transaktionskonto Swedbank	271 071	311 714
Summa kassa och bank	508 578	1 899 221



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 500 000	12 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-220 000	-220 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 300 000	-3 980 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 980 000	7 800 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,85%	2025-12-28	4 000 000,00	-3 700 000,00	300 000,00	0,00
SEB	2,69%	2026-09-28	3 000 000,00	0,00	200 000,00	2 800 000,00
SEB	2,37%	2026-12-28	0,00	1 700 000,00	0,00	1 700 000,00
SEB	2,90%	2027-12-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SEB	2,97%	2028-12-28	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Summa			12 000 000,00	0,00	500 000,00	11 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 220 000 kr samt omförhandla två lån på 4 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 880 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld 10 400 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	206 527	261 991
Skuld sociala avgifter och skatter	9 315	8 377
Summa övriga skulder	215 842	270 368

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	8 276	8 262
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 110
Upplupna kostnader för administration	0	2 660
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	267 820	237 610
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 096	263 692

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	15 242 700	15 242 700



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16/3-2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Isabel Magnus,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rebecka Aminoff,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maria Enoksson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marita Nord,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Julia Torgin,

Vår revisionsberättelse har lämnats _____

Revisorscentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572809958

Dokument

201195 Årsredovisning 2025

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2026-03-16 18:03:50 CET (+0100) av Julia

Torgin (JT)

Färdigställt 2026-04-14 16:42:38 CEST (+0200)

Signerare

Julia Torgin (JT) Riksbyggen julia.torgin@riksbyggen.se Signerade 2026-03-16 18:03:50 CET (+0100)	Isabel Magnus (IM) frassi00@yahoo.se Signerade 2026-03-16 18:21:02 CET (+0100)
Maria Enoksson (ME) maria.enoksson@hotmail.com Signerade 2026-03-16 18:13:13 CET (+0100)	Marita Nord (MN) nathrofe@gmail.com Signerade 2026-03-17 14:25:15 CET (+0100)
Rebecka Aminoff (RA) rebson89@telia.com Signerade 2026-03-16 21:21:20 CET (+0100)	Louise Ekström (LE) louise.ekstrom@revisorscentrum.se Signerade 2026-04-14 16:42:38 CEST (+0200)

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 RBF Mariestadshus 5

Org.nr 766600-1517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Mariestadshus 5 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 *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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 RBF Mariestadshus 5 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
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."

LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 217.210.xxx.xxx

2026-04-14 14:42:28 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.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 valideringsverktyg 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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



Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Mariestadshus 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Mariestadshus 5 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

