

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Mariestadshus 3
Org nr: 766000-1483



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 3 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 har sitt säte i Mariestads kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-25.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 11 645 912 kr. Sedan år 2022 är föreningen momsregistrerad för elbilsaddning.

Årets resultat före fondförändring är 190 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre reparations- och underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 423 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 829 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som en kortfristig skuld (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 260% till 277%.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Näckrosen 6 i Mariestads kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 53 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946-1948 samt ombyggda 1984 genom totalentreprenad av BPA. Fastighetens adress är Bäckaskogsvägen 11-25 i Mariestad.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	32
3 rum och kök	15
4 rum och kök	2

Total tomtarea 7 180 m²

Total bostadsarea 3 142 m²

Total lokalaria 110 m²

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal p-platser	32

Årets taxeringsvärde	31 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 400 000 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 och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice och fastighetsutveckling
Vänerenergi AB	El och fjärrvärme
Tele2 Sverige AB	TV och bredband
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Hisstjänst i Skaraborg AB	Hisservice
Securitas Sverige AB	Upplåsning vid behov
Assemblin El AB	Elbilsladdning

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 20 tkr och planerat underhåll för 85 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållsplanen uppdaterades senast i september 2025 och visar ett underhållsbehov på 4 856 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 486 tkr (149 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 245 tkr (75 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande år är 149 kr/m². 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte 2/7 delar av taken	2010-2012
Balansering av värmesystem	2012
Byte av fläktmotor till ventilation	2013
Stenbeläggning av uteplatser	2013
Byte av grovtvättmaskin	2013
Byte av låscylinder	2014
Byte av 2 tvättmaskiner	2016
Målning av trapphus	2016
Nya postboxar	2016
Byte av stolpbelysningsarmatur	2016
Byte av trapphusarmatur	2016
Reparation av utvändiga källartrappor	2016
Byte av 2 stycken torkskåp samt en tvättmaskin	2017
Byte av belysning i entréerna	2017
Renovering soprum	2020
Byte 5/7 delar av taken	2021
Tvätt och underhåll tak, 2/7 delar, målning plåtdetaljer	2022
Underhåll planteringsytor	2022
Underhåll skyddsrum	2022
Målning socklar	2022
Målning fönster	2023
Ny lekplats	2024
Rensning ventilationskanaler	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp, tkr
Målning fönster, slutfaktura	36
Byte belysning soprum	16
Byte knappsatsar på 2 st torkskåp	12
Underhåll hissar efter besiktning	12
Spolning 7 st gatubrunnar	9

Planerat underhåll

	År
Målning källare och tvättstuga	2026
Byte takfläktar	2026
Plantering häck vid uteplats	2026 <i>je</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Envall	Ordförande	2026
Ellen Salmonsson	Ledamot	2026
Elisabeth Andersson	Ledamot	2027
Tony Nilsson	Ledamot	2027
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Pallin	Suppleant	2026
Ann-Charlotte Olsson	Suppleant	2027
Patrik Pettersson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning

Lennarth Hultman

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1/1-2025 då avgifterna höjdes med 2% samt värmeavgiften med 10%.

Fr.o.m. 1/1-2025 infördes även en bredbandsavgift med 130 kr/mån.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 4% fr.o.m. 1/1-2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 854 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	3 323	3 140	2 988	2 983	2 929
Årets resultat	406	216	241	-270	-9
Balansomslutning	19 127	18 989	20 973	20 749	21 353
Soliditet %	22	20	17	16	17
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	27	40	77	94	37
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	277	260	274	337	338
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	97	84	98	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 042	984	813	813	921
Driftkostnader kr/kvm	372	333	310	320	300
Energikostnad kr/kvm	251	220	226	214	205
Underhållsfond kr/kvm	726	677	712	777	905
Reservering till underhållsfond kr/kvm	75	31	31	108	106
Sparande kr/kvm	281	260	315	296	150
Ränta kr/kvm	123	138	108	79	55
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 559	4 693	5 245	5 355	5 446
Räntekänslighet %	4,4	4,8	6,4	5,7	5,9

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	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	473 969	3 500	2 201 270	823 950	216 410
Disposition enl. årsstämmobeslut				216 410	-216 410
Reservering underhållsfond			245 000	-245 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-84 852	84 852	
Årets resultat					406 106
Vid årets slut	473 969	3 500	2 361 418	880 212	406 106

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 040 360
Årets resultat	406 106
Årets fondreservering enligt stadgarna	-245 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 852
Summa	1 286 318
Att balansera i ny räkning i kr	1 286 318

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 322 624	3 140 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 458	48 657
Summa		3 325 082	3 188 847
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-20 058	-100 856
Underhållskostnader	Not 5	-84 852	-213 618
Driftskostnader	Not 6	-1 211 029	-1 081 296
Övriga externa kostnader	Not 7	-758 333	-718 839
Personalkostnader	Not 8	-73 204	-76 742
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-422 597	-415 271
Summa rörelsekostnader		-2 570 073	-2 606 622
Rörelseresultat		755 009	582 225
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	5 234	2 922
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	46 025	78 886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400 162	-447 622
Summa finansiella poster		-348 903	-365 815
Resultat efter finansiella poster		406 106	216 410
Årets resultat		406 106	216 410
Avsättning underhållsfond		- 245 000	- 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		84 852	213 618
Årets resultat efter fondförändringar		245 958	330 028

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 477 097	16 899 694
Summa materiella anläggningstillgångar		16 477 097	16 899 694
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	26 500	26 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 500	26 500
Summa anläggningstillgångar		16 503 597	16 926 194
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		128	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	112 496	80 272
Summa kortfristiga fordringar		112 624	80 340
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	1 210 696	1 982 460
Summa kassa och bank		1 210 696	1 982 460
Summa omsättningstillgångar		2 623 320	2 062 799
Summa tillgångar		19 126 917	18 988 993

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	473 969	473 969
Reservfond	3 500	3 500
Fond för yttre underhåll	2 361 418	2 201 270
Summa bundet eget kapital	2 838 887	2 678 739
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	880 212	823 950
Årets resultat	406 106	216 410
Summa fritt eget kapital	1 286 318	1 040 360
Summa eget kapital	4 125 205	3 719 099
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 102 500
Summa långfristiga skulder	5 102 500	10 132 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 222 500
Leverantörsskulder	254 692	195 342
Skatteskulder	6 463	13 838
Övriga skulder	Not 17	154 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	261 074
Summa kortfristiga skulder	9 899 212	5 137 395
Summa eget kapital och skulder	19 126 917	18 988 993

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	755 009	582 225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	422 597	415 271
Utdelningar	5 234	2 922
	1 182 840	1 000 418
Erhållen ränta	17 795	85 935
Erlagd ränta	-401 732	-444 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	798 903	641 747
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 054	-21 232
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	153 387	-467 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	948 236	153 476
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-27 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-27 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-420 000	-1 736 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-420 000	-1 736 250
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	528 236	-1 610 274
Likvida medel vid årets början	1 982 460	3 592 733
Likvida medel vid årets slut	2 510 696	1 982 460

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 aviserar 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 och grund	Linjär	100
Dörrar	Linjär	40
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	50
El	Linjär	50
Fasad - tegel	Linjär	80
Fönster	Linjär	50
Köksinredning/skåpsnickerier	Linjär	40
Ventilation- kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar & apparater	Linjär	20
Värmeinstallation	Linjär	20
Ljuddämpning tvättstuga	Linjär	20
Tillkommande kopponenter		
Hissmaskiner	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Lekplats	Linjär	15

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	2 682 620	2 629 976
Hyrer, lokaler	9 600	6 600
Hyrer, p-platser	25 980	25 980
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 600	-750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 389	-2 031
Värmeavgifter, bostäder	508 256	462 100
Elavgifter, <i>elbilsaddning</i>	3 642	6 975
Bredbandsavgifter	82 680	0
Övriga ersättningar	17 841	11 343
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-3
Summa nettoomsättning	3 322 624	3 140 190

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	2 458	6 734
Erhållna skadestånd	0	41 923
Summa övriga rörelseintäkter	2 458	48 657

Not 4 Reparationskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Gemensamma utrymmen	-2 901	-15 143
Installationer	-13 676	-40 343
Huskropp	-2 819	-3 088
Markytor	-662	0
Försäkringsskador	0	-42 283
Summa reparationskostnader	-20 058	-100 856

Not 5 Underhållskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Gemensamma utrymmen	-11 895	-24 618
Installationer	-36 707	-112 788
Huskropp	-36 250	-6 700
Markytor	0	-58 385
Övrigt	0	-11 127
Summa underhållskostnader	-84 852	-213 618

Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 372	-86 390
Försäkringspremier	-49 441	-44 959
TV och bredband	-102 458	-50 553
Återbäring från Riksbyggen	2 300	700
Serviceavtal	-15 207	-26 126
Obligatoriska besiktningar	-32 444	-6 235
Bevakningskostnader	-11 220	-9 840
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 742	0
Förbrukningsinventarier	-11 051	-42 630
Vatten	-201 107	-98 527
Fastighetsel	-110 223	-124 447
Uppvärmning	-506 068	-491 599
Sophantering och återvinning	-73 124	-80 800
Förvaltningsarvode drift	-871	-19 891
Summa driftskostnader	-1 211 029	-1 081 296

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-688 478	-654 188
IT-kostnader	-9 198	-8 953
Arvode, yrkesrevisorer	-23 615	-20 048
Övriga försäljningskostnader	-1 031	-945
Övriga förvaltningskostnader	-10 717	-13 058
Kreditupplysningar	-947	-611
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 668	-11 340
Trycksaker	-899	-3 483
Medlems- och föreningsavgifter	-3 233	-3 233
Bankkostnader	-3 548	-2 982
Summa övriga externa kostnader	-758 333	-718 839

Not 8 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-50 000
Sammanträdesarvoden	-6 300	-9 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-1 000
Sociala kostnader	-14 904	-16 442
Summa personalkostnader	-73 204	-76 742

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	5 234	2 922
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 234	2 922

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	35 127	68 202
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	10 882	10 673
Övriga ränteintäkter	16	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 025	78 886

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 462 520	24 462 520
Mark	123 690	123 690
Markinventarier	220 000	0
Årets anskaffningar		
Lekplats	0	220 000
	0	220 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 806 210	24 806 210
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 399 182	-9 991 244
Markinventarier	-7 333	0
	-10 406 515	-9 991 244
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-407 931	-407 938
Årets avskrivning markinventarier	-14 667	-7 333
	-422 598	-415 271
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 829 113	-10 406 516
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	2 500 000	2 500 000
	2 500 000	2 500 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 477 097	16 899 694
Varav		
Byggnader	13 655 407	14 063 337
Mark	2 623 690	2 623 690
Markinventarier	198 000	212 667
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 600 000	29 400 000
	31 600 000	29 400 000
Totalt taxeringsvärde	31 600 000	29 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 000 000</i>	<i>23 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 600 000</i>	<i>6 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
53 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	26 500	26 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	26 500	26 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	28 230	0
Förutbetalda försäkringspremier	54 181	49 441
Förutbetalda driftkostnader	2 996	2 805
Förutbetald tv och bredband	25 996	25 440
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 092	2 586
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 496	80 272

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto 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	699 148	1 792 251
Transaktionskonto Swedbank	511 548	190 209
Summa kassa och bank	1 210 696	1 982 460

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	14 325 000	14 745 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-270 000	-270 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 952 500	-4 342 500
Långfristig skuld vid årets slut	5 102 500	10 132 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-03-03	2 000 000,00	0,00	220 000,00	1 780 000,00
STADSHYPOTEK	4,53%	2026-09-01	2 382 500,00	0,00	70 000,00	2 312 500,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2026-10-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2027-06-30	2 880 000,00	0,00	60 000,00	2 820 000,00
STADSHYPOTEK	2,77%	2027-09-01	2 482 500,00	0,00	70 000,00	2 412 500,00
Summa			14 745 000,00	0,00	420 000,00	14 325 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 270 000 kr samt att omförhandla tre lån på 8 952 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 080 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 975 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. 

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	121 955	0
Medlemmarnas reparationsfonder	939	939
Skuld för moms	0	159
Skuld sociala avgifter och skatter	31 590	34 130
Summa övriga skulder	154 484	35 228

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	8 688	10 258
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	53 826
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	443	368
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	251 943	216 035
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 074	280 487

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	20 381 000	20 381 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

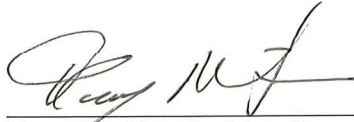
Årsredovisningens innehåll blev klart den 25/3-2026

Årsredovisningen undertecknas 25/3-2026



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tomas Envall,



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tony Nilsson,



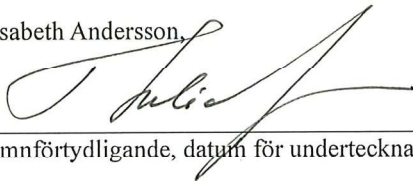
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elisabeth Andersson,



Namnförtydligande, datum för undertecknande

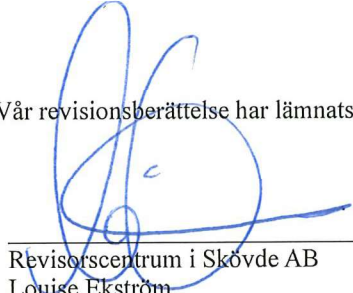
Ellen Salmonsson,



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Julia Torgin,

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 april 2026


Revisorscentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Mariestadshus 3

Org.nr 766000-1483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Mariestadshus 3 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Mariestadshus 3 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

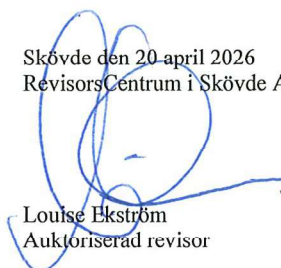
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Skövde den 20 april 2026
RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Mariestadshus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Mariestadshus nr 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

