

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Mariestadshus 11
Org nr: 716410-4114



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 11 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-06-20. Ekonomiska plan registrades 1985-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-30. Föreningen har sitt säte i Mariestads Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 22 305 665 kr.

Årets resultat före fondförändringen är 26 tkr lägre än föregående år främst p.g.a. högre drift- och reparationskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 1 098 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 996 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive de kortfristiga lånen (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 472% till 388%.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hasseln 1 i Mariestads kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 89 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986 genom totalentreprenad av ABV. Fastighetens adress är Stockholmsvägen 16-24 samt Blombackagatan 2 A-B 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	6
2 rum och kök	35
3 rum och kök	27
4 rum och kök	19
5 rum och kök	2

Total tomtarea	8 209 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 180 m ²

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	52
varav med elbilsladdning	4

Årets taxeringsvärde	64 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 000 000 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
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Tele2 Sverige AB	TV och bredband
Securitas Sverige AB	Låsöppningsjour

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 482 tkr och planerat underhåll för 266 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 4 702 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 470 (76 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har gjorts med 590 tkr (96 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande år är 76 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/utbyte komponenter

Beskrivning	År
Byte radiatorer	2015
Målning trapphus	2016
Utvändig målning och fasadbehandling	2016
Byte stamventiler för kallt och varmt vatten	2016
Byte låssystem	2017
Målning soprum och byte dörrar till soprum	2018
Byte hissar	2019
Målning gårdshustak, entrétak	2020
Byte 2 st tvättmaskiner	2021
Byte belysning trapphus, vindar, ytterbelysning	2021
Injustering av ventilation	2021
Målning mellanväggar uteplatser	2021
Utbyte av träd, underhåll rabatter	2021-2023
Underhåll balkonger	2023
Underhåll tvättstugor	2023
Byte 2 st torkskåp, 1 st torktumlare	2023
Installation belysning vind	2023
Byte fjärrvärmecentral, VVC pump	2024
Målning smidesdetaljer på balkonger	2024
Byte fläktmotor	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, tkr
Uppgradering nödtelefoner i hissar	105
Byte 3 st cykelförrådsdörrar	52
Byte EBD och backup batterier i hissar	32
Byte tegel i fasad Blombackag.2B	30
Byte 2 st golvbrunnar	13
Underhåll rabatter, träd, mur	13
Målning utemöbler	11
Renovering balkongvägg	10

Årets investeringar

Beskrivning	Belopp, tkr
Installation av 2 st elbilsladdningar	56

Planerat underhåll/utbyte av komponenter

Beskrivning	År
Byte av styrportal, påbörjat 2025	2026
Målning fönster	2026
Renovering av trädäcket på innegården	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Johansson	Ordförande	2026
Ulf Eimersson	Ledamot	2027
Lars Gustafsson	Ledamot	2027
Carina Rumler	Ledamot	2026
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nina Michelsson	Suppleant	2026
Carina Eimersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorscentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor
Thomas Frykén	Förtroendevald revisor
Björn Bergström	Revisorssuppleant

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Rajamäki Frykén	2028
Lars-Olof Carlson	2026
Lennart Bengtsson	2027

Föreningens uthyrningsansvariga	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingegerd Zimmerlund	2026
Ulf Eimersson (P-plats ansvarig)	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har föreningen bytt sina stadgar. Likt tidigare har stadgar uppdaterats i enlighet med Riksbyggens normalstadgar.

Föreningen har i slutet av året installerat ytterligare 2 st elbilsladdningsuttag. Investeringen kostade 56 tkr och har lagts på avskrivningar i 10 år. Bidraget för installationen har ansökts hos Naturvårdsverket i början av 2026.

Byte av styrportal har påbörjats under 2025 och beräknas bli klart 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 3%. Värmeavgifter höjdes med 25% den 1 januari 2025.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 3% fr.o.m. 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 856 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	6 205	6 070	5 765	5 639	5 536
Årets resultat	898	924	212	1 537	338
Balansomslutning	36 909	37 911	40 235	41 065	40 842
Soliditet %	36	33	29	27	24
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	43	38	42	51	95
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	388	472	523	510	399
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	96	98	99	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	988	935	919	900	882
Driftkostnader kr/kvm	321	302	269	221	213
Energikostnad kr/kvm	205	195	154	142	136
Underhållsfond kr/kvm	623	571	511	541	426
Reservering till underhållsfond kr/kvm	96	130	170	150	85
Sparande kr/kvm	366	254	412	459	423
Ränta kr/kvm	109	108	100	53	67
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 628	3 995	4 494	4 655	4 847
Räntekänslighet %	3,7	4,1	4,9	5,2	5,5

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	2 165 992	3 526 027	5 791 674	923 909
Disposition enl. årsstämmobeslut			923 909	-923 909
Reservering underhållsfond		590 000	-590 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-266 292	266 292	
Årets resultat				898 104
Vid årets slut	2 165 992	3 849 735	6 391 875	898 104

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 715 582
Årets resultat	898 104
Årets fondreservering enligt stadgarna	-590 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	266 292
Summa	7 289 978

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	7 289 978
--	------------------

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	6 205 259	6 069 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	226 142	119 025
Summa		6 431 401	6 188 893
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-482 439	-292 665
Underhållskostnader	Not 5	-266 292	-438 721
Driftskostnader	Not 6	-1 981 000	-1 863 491
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 050 013	-1 004 235
Personalkostnader	Not 8	-90 952	-93 401
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 098 093	-1 130 384
Summa rörelsekostnader		-4 968 789	-4 822 896
Rörelseresultat		1 462 612	1 365 997
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	12 483	6 968
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	94 900	219 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-671 892	-668 920
Summa finansiella poster		-564 509	-442 088
Resultat efter finansiella poster		898 104	923 909
Årets resultat		898 104	923 909
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-590 000	-806 000
Ianspråktagande av underhållsfond		266 292	438 721
Resultat efter fondförändring		574 396	556 630

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 159 784	32 202 167
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	191 813	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 351 597	32 202 167
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		31 401 597	32 252 167
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6	61 931
Övriga fordringar		70	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	292 940	221 977
Summa kortfristiga fordringar		293 016	284 012
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 214 630	4 374 469
Summa kassa och bank		3 214 630	4 374 469
Summa omsättningstillgångar		5 507 646	5 658 481
Summa tillgångar		36 909 243	37 910 648



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 165 992	2 165 992
Fond för yttre underhåll	3 849 735	3 526 027
Summa bundet eget kapital	6 015 727	5 692 019
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 391 874	5 791 674
Årets resultat	898 104	923 909
Summa fritt eget kapital	7 289 978	6 715 582
Summa eget kapital	13 305 705	12 407 601
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 725 000
Summa långfristiga skulder	11 725 000	10 780 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 695 000
Leverantörsskulder	452 957	352 768
Skatteskulder	10 843	13 835
Övriga skulder	Not 18	115 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	604 441
Summa kortfristiga skulder	11 878 538	14 723 047
Summa eget kapital och skulder	36 909 243	37 910 648



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 462 612	1 365 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 098 093	1 130 384
Utdelningar	12 483	6 968
	2 573 189	2 503 348
Erhållen ränta	46 873	232 921
Erlagd ränta	-662 226	-668 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 957 835	2 067 609
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	39 023	28 763
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	361 105	-164 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 357 964	1 931 826
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-55 710	-266 320
Investeringar i pågående byggnation	-191 813	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-247 523	-266 320
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 270 280	-3 084 247
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 270 280	-3 084 247
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-159 839	-1 418 741
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar vid årets början	5 374 469	6 793 210
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar vid årets slut	5 214 630	5 374 469



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.

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
Byggnader	Linjär	100
Dörrar	Linjär	50
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	50
El	Linjär	50
Fasad-tegel	Linjär	80
Fönster	Linjär	50
Köksinredning/skåpsnickerier	Linjär	40
Yttertak - plåt	Linjär	60
Ventilation - kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar och apparater	Linjär	20
Tillkommande komponenter		
Ventilationsaggregat	Linjär	20
Utemiljö	Linjär	20
Snålspolande utrustning	Linjär	10
Markinventarier	Linjär	5-15
Hissar	Linjär	40
Lekplats	Linjär	15
IMD El	Linjär	10
Elbilsladdning	Linjär	10

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, uträngas 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	5 289 900	5 289 900
Hyror, p-platser	68 550	68 950
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-225	-800
Bränsleavgifter, bostäder	612 552	489 972
Elavgifter	214 625	207 547
Övriga lokalintäkter	10 000	0
Övriga ersättningar	9 866	14 310
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-11
Summa nettoomsättning	6 205 259	6 069 868

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna skadestånd	0	57 300
Övriga rörelseintäkter	1 320	1 200
Försäkringsersättningar	224 822	60 525
Summa övriga rörelseintäkter	226 142	119 025

Not 4 Reparationskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rep Gem utrymmen	-23 252	-6 615
Rep Installationer	-58 823	-134 289
Rep Huskropp	-27 195	-3 593
Rep Markytor	-4 104	0
Rep Vattenskador	-369 065	-148 168
Summa reparationskostnader	-482 439	-292 665

Not 5 Underhållskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
UH Bostäder	-13 661	-3 915
UH Installationer	-136 822	-105 709
UH Huskropp	-87 338	-276 714
UH Markytor	-23 783	-25 177
UH Övrigt	-4 688	-27 206
Summa underhållskostnader	-266 292	-438 721

Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-153 436	-145 070
Försäkringspremier	-117 919	-107 224
TV och bredband	-155 315	-155 680
Återbäring från Riksbyggen	3 400	1 100
Obligatoriska besiktningar	-9 833	-11 918
Bevakningskostnader	-4 110	-2 940
Övriga utgifter, köpta tjänster	-28 984	0
Snö- och halkbekämpning	0	-1 194
Statuskontroll	-21 459	0
Förbrukningsinventarier	-28 733	-41 331
Vatten	-321 629	-300 752
Fastighetsel	-410 926	-385 745
Uppvärmning	-535 029	-517 451
Sophantering och återvinning	-170 665	-173 945
Förvaltningsarvode drift	-26 362	-21 342
Summa driftskostnader	-1 981 000	-1 863 491

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-981 574	-934 400
IT-kostnader	-14 235	-14 235
Arvode, yrkesrevisorer	-27 878	-24 059
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-800	-3 022
Kreditupplysningar	-1 993	-1 799
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 745	-13 632
Trycksaker	-1 193	-3 894
Medlems- och föreningsavgifter	-5 429	-5 429
Bankkostnader	-4 109	-3 765
Summa övriga externa kostnader	-1 050 013	-1 004 235

Not 8 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 100	-21 075
Sociala kostnader	-10 852	-12 326
Summa personalkostnader	-90 952	-93 401

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	12 483	6 968
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 483	6 968

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	94 527	219 624
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	335	164
Övriga ränteintäkter	38	76
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	94 900	219 864



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	50 108 571	49 842 251
Mark	2 561 660	2 561 660
Markanläggning	3 075 150	3 075 150
Markinventarier	751 343	751 343
	56 496 724	56 230 404
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	266 320
Markinventarier	55 710	0
	55 710	266 320
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 552 434	56 496 724
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 955 585	-19 022 878
Markanläggningar	-1 691 330	-1 537 573
Markinventarier	-347 642	-303 723
	-21 994 557	-20 864 173
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-899 953	-932 707
Årets avskrivning markanläggningar	-153 758	-153 758
Årets avskrivning markinventarier	-44 383	-43 919
	-1 098 093	-1 130 384
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 092 650	-21 994 557
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-2 300 000	-2 300 000
	-2 300 000	-2 300 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 159 784	32 202 167
Varav		
Byggnader	26 953 033	27 852 986
Mark	2 561 660	2 561 660
Markanläggningar	1 230 063	1 383 820
Markinventarier	415 028	403 701
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 200 000	60 000 000
Totalt taxeringsvärde	64 200 000	60 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 200 000</i>	<i>13 000 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Styrportal	191 813	0
Vid årets slut	191 813	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
100 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	50 000	50 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	50 000	50 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	54 526	6 499
Förutbetalda försäkringspremier	129 221	117 919
Förutbetalda driftkostnader	1 095	1 028
Förutbetald tv-avgift och bredband	38 085	38 085
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 998	1 998
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 015	56 449
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 940	221 977

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto SBAB	2 000 000	1 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	1 000 000

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto SBAB	1 166 176	4 119 676
Transaktionskonto Swedbank	2 038 455	254 793
Swish-konto Swedbank	10 000	0
Summa kassa och bank	3 214 630	4 374 469



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	22 420 000	24 690 280
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-235 000	-385 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 460 000	-13 525 280
Långfristig skuld vid årets slut	11 725 000	10 780 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,91%	2025-10-30	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2025-10-30	7 910 280,00	-7 800 000,00	110 280,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-01-02	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,56%	2026-03-01	3 780 000,00	0,00	160 000,00	3 620 000,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-09-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2027-10-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2028-10-30	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2029-10-30	0,00	3 800 000,00	0,00	3 800 000,00
Summa			24 690 280,00	0,00	2 270 280,00	22 420 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 235 000 kr samt att omförhandla tre lån på 10 460 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 940 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21 245 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	81 724	0
Skuld för moms	550	3 699
Skuld sociala avgifter och skatter	33 023	34 687
Summa övriga skulder	115 297	38 386

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	98 216	88 550
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 360	58 667
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	434	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	497 431	260 560
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	604 441	407 777

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 696 000	42 696 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hans Johansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars Gustafsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ulf Eimersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Carina Rumler,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Julia Torgin,

Vår revisionsberättelse har lämnats _____

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Thomas Frykén
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575296082

Dokument

201211 Årsredovisning 2025

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2026-04-14 08:57:07 CEST (+0200) av Julia

Torgin (JT)

Färdigställt 2026-04-16 07:57:46 CEST (+0200)

Signerare

Julia Torgin (JT)

Riksbyggen

julia.torgin@riksbyggen.se

Signerade 2026-04-14 08:57:08 CEST (+0200)

Hans Johansson (HJ)

hanjo11@hotmail.se

Signerade 2026-04-14 19:01:45 CEST (+0200)

Ulf Eimersson (UE)

eimersson@icloud.com

Signerade 2026-04-14 09:12:22 CEST (+0200)

Lars Gustafsson (LG)

lassetexas@gmail.com

Signerade 2026-04-14 12:19:22 CEST (+0200)

Carina Rumler (CR)

carina.rumler@hotmail.com

Signerade 2026-04-14 16:08:34 CEST (+0200)

Martin Holmqvist (MH)

martin@revisorscentrum.se

Signerade 2026-04-16 07:57:46 CEST (+0200)

Thomas Frykén (TF)

thomasfryken@telia.com

Signerade 2026-04-15 06:01:14 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 11
Org.nr 716410-4114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 11 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionssed 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 11 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Mariestad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Revisorscentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Thomas Frykén
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 213.64.xxx.xxx

2026-04-16 05:57:22 UTC



PAUL THOMAS FRYKÉN

Undertecknare

Serienummer: ae3e51b827eeeb[...]a0101e9f0de43

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-04-16 11:26:51 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Mariestadshus 11 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

