

# Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Mariestadshus 8  
Org nr: 766000-1509



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	1
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Noter .....	9

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 8 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2017-07-01 till 2018-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 139 011 kr.

Föreningen har sitt säte i Mariestad kommun.

Årets resultat före fondförändring är 944 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på höjda årsavgifter, lägre underhållskostnader och räntekostnader. Årets resultat efter fondförändring ligger 857 tkr högre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 1 239 tkr. Den största orsaken är att fönsterbytet inte har påbörjats under räkenskapsåret och lägre reparationskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 321 % till 394 %

I resultatet ingår avskrivningar med 992 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 084 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lodet 1 i Mariestad kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 168 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961-62. Fastighetens adress är Hantverkargatan 30-52 och Madlyckevägen 3-21 i Mariestad.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	96	54	12	168

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8	23	109

Total bostadsarea 10 779 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 531 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 58 329 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 329 000 kr *R*

Riksbyggens kontor i Mariestad 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV	ComHem
Bredband	ComHem
Fjärrvärme, el	Vänerenergi

#### 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 33 tkr och planerat underhåll för 73 tkr. Eventuella 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 avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2018 och visar på ett underhållsbehov på 18 232 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 823 tkr (161 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 71 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen beslöt på föregående stämma att göra en extra avsättning till underhållsfonden med 35 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen är medveten om att avsättningen till underhållsfonden ej är tillräcklig för att täcka planerat underhåll med underhållsfonden, och därmed beräknar att kostnaderna för planerat underhåll ska täckas av fonderade medel tillsammans med nyupptagande av lån.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	73

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2018-2019	

*k*



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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Kristiansson	Ordförande		2018
Susanne Andersson	Sekreterare		2019
Johan Sundström	Vice ordförande		2019
Fredrik Löfgren	Ledamot		2018
Madeleine Cliffordsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Nilsson		2018
Thomas Hallén		2018
Erik Sjöholm	Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
RevisorsCentrum Skövde AB		Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Stefan Erixon	Stämman
Jan-Erik Svensson	Stämman

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 189 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer.

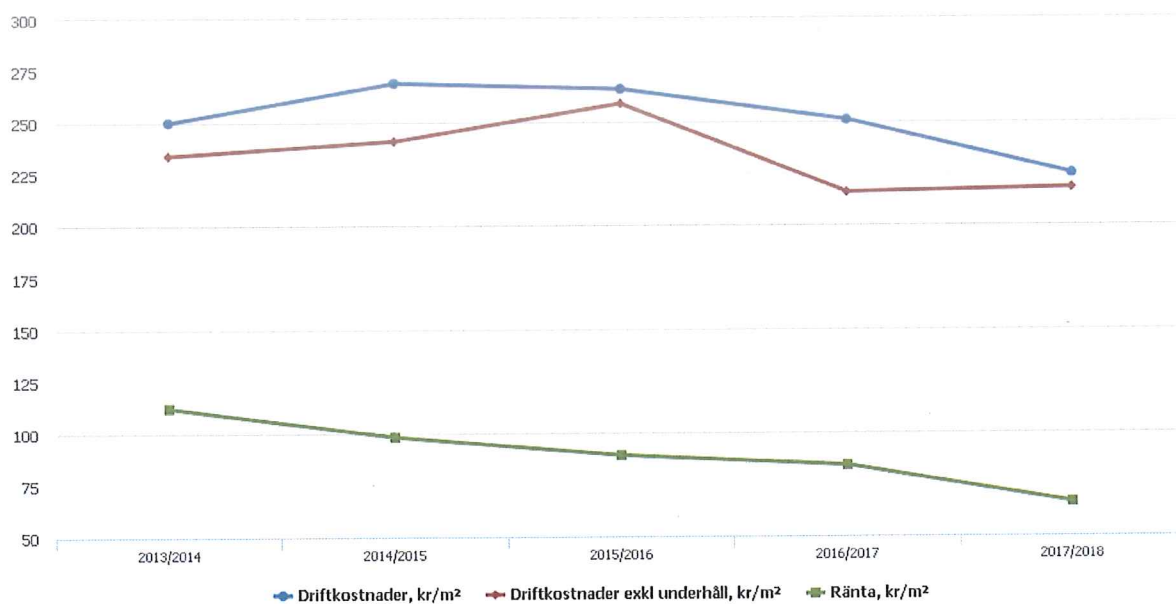
Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 191 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-07-01 då den höjdes med 17 %, balkongtillägget sänktes med 213 kr i månaden per lägenhet och bränsleavgiften höjdes med 10 %. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 515 kr/m<sup>2</sup>/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja bränsleavgiften med 10 %.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *R*

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	6 755	5 850	5 854	5 785	5 679
Årets resultat	2 091	1 147	1 100	767	851
Balansomslutning	43 237	41 881	42 001	41 946	42 397
Soliditet %	23	19	16	13	11
Likviditet %	394	321	239	195	154
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	515	440	440	437	427
Bränsletillägg, kr/m²	98	88	88	88	88
Driftkostnader, kr/m²	225	251	266	269	250
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	218	216	259	241	234
Ränta, kr/m²	66	84	89	98	112
Underhållsfond, kr/m²	662	563	506	389	121
Lån, kr/m²	2 839	2 923	3 007	3 091	3 175

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *R*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	789 987	6 363 606	-511 987	1 146 957
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 146 957	-1 146 957
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-73 282	73 282	
Årets resultat				2 091 356
<b>Vid årets slut</b>	<b>789 987</b>	<b>7 490 324</b>	<b>-491 748</b>	<b>2 091 356</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	234 970
Årets resultat	2 091 356
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 282
<b>Summa</b>	<b>1 599 608</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	-1 200 000
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>399 608</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 754 553	5 850 306
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 442 067	1 812 917
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 196 620</b>	<b>7 663 223</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 541 980	-2 841 555
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 100 023	-1 041 963
Personalkostnader	Not 6	-755 746	-727 956
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-992 267	-985 165
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 390 016</b>	<b>-5 596 639</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 806 604</b>	<b>2 066 584</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar Riksbyggen	Not 8	16 128	15 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 048	14 514
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-744 424	-949 597
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-715 247</b>	<b>-919 628</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 091 356</b>	<b>1 146 957</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 091 356</b>	<b>1 146 957</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	34 374 352	35 359 517
Inventarier och verktyg	Not 12	46 161	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 420 513</b>	<b>35 359 517</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	168 000	168 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>168 000</b>	<b>168 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 588 513</b>	<b>35 527 517</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	43 978	16 545
Övriga fordringar	Not 15	90 265	97 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	327 382	52 205
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>461 625</b>	<b>166 724</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	8 186 393	6 187 255
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 186 393</b>	<b>6 187 255</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 648 018</b>	<b>6 353 979</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>43 236 531</b>	<b>41 881 496</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	789 987	789 987	
Fond för yttre underhåll	7 490 324	6 363 606	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 280 311</b>	<b>7 153 593</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-491 748	-511 987	
Årets resultat	2 091 356	1 146 957	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 599 608</b>	<b>634 970</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 879 919</b>	<b>7 788 563</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 161 891	32 111 451
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 161 891</b>	<b>32 111 451</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	949 560	949 560
Leverantörsskulder	Not 20	377 383	107 772
Skatteskulder	Not 21	3 594	2 731
Övriga skulder	Not 22	89 822	74 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	774 362	847 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 194 721</b>	<b>1 981 482</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>43 236 531</b>	<b>41 881 496</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Stambyte	Linjär	53
Balkonginglasning	Linjär	50
Port/säkerhetsdörrar/entréer	Linjär	30
Taksäkerhet	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 550 564	4 744 291
Hyror, lokaler	42 296	39 461
Hyror, garage	34 352	34 205
Hyror, p-platser	83 286	82 593
Hyror, övriga	7 030	9 260
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 926	-2 364
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 143	-4 298
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 234	-9 198
Bränsleavgifter, bostäder	1 052 328	956 357
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 754 553</b>	<b>5 850 306</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	453 600	453 600
Balkonginglasning	927 360	1 356 768
Övriga ersättningar	47 099	0
Fakturerade kostnader	1 260	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	87
Övriga rörelseintäkter	12 749	302
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 442 067</b>	<b>1 812 917</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-73 282	-395 100
Reparationer	-33 120	-58 354
Självrisk	-42 684	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-178 690	-178 690
Försäkringspremier	-88 524	-83 369
Kabel- och digital-TV	-66 661	-65 650
Återbäring från Riksbyggen	7 125	12 800
Förbrukningsinventarier	-104 787	-140 001
Fordons- och maskinkostnader	-20 380	-9 945
Vatten	-380 532	-385 326
Fastighetsel	-219 067	-209 526
Uppvärmning	-1 193 784	-1 162 975
Sophantering och återvinning	-146 957	-159 331
Förvaltningsarvode drift	-638	-6 088
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 541 980</b>	<b>-2 841 555</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Arvode för ekonomisk förvaltning/fastighetsförvaltning	-608 286	-588 188
IT-kostnader	-369 985	-367 225
Arvode, yrkesrevisorer	-13 875	-11 207
Övriga förvaltningskostnader	-20 619	-37 242
Kreditupplysningar	-5 493	-2 925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 286	0
Kontorsmateriel	-8 125	-14 875
Telefon och porto	-2 067	-2 619
Medlems- och föreningsavgifter	-15 593	-15 211
Konsultarvoden	0	-875
Bankkostnader	-2 685	-588
Övriga externa kostnader	-1 008	-1 008
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 100 023</b>	<b>-1 041 963</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-394 084	-346 067
Lön till övrig personal	0	-39 325
Uttagsskatt	-127 428	-124 568
Styrelsearvoden	-45 000	-45 000
Sammanträdesarvoden	-18 000	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 833	-5 185
Övriga kostnadsersättningar	-5 005	-2 114
Pensionskostnader	-16 906	0
Övriga personalkostnader	-310	0
Sociala kostnader	-141 180	-150 696
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-755 746</b>	<b>-727 956</b>



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-450 000	-450 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-535 165	-535 165
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 102	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-992 267</b>	<b>-985 165</b>

**Not 8 Resultat från andelar Riksbyggen**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen	16 128	15 456
<b>Summa resultat från andelar Riksbyggen</b>	<b>16 128</b>	<b>15 456</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 947	14 183
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	107
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	101	0
Övriga ränteintäkter	0	224
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 048</b>	<b>14 514</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-744 424	-949 597
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-744 424</b>	<b>-949 597</b>

Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	12 108 531	12 108 531
Mark	1 100 000	1 100 000
Standardförbättringar	41 944 336	41 944 336
	<b>55 152 867</b>	<b>55 152 867</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>55 152 867</b>	<b>55 152 867</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 729 490	-10 279 490
Standardförbättringar	-9 063 860	-8 528 695
	<b>-19 793 350</b>	<b>-18 808 185</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-450 000	-450 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-535 165	-535 165
	<b>-20 778 515</b>	<b>-19 793 350</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-20 778 515</b>	<b>-19 793 350</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 374 352</b>	<b>35 359 517</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	929 041	1 379 041
Mark	1 100 000	1 100 000
Standardförbättringar	32 345 311	32 880 476
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	57 800 000	57 800 000
Lokaler	529 000	529 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>58 329 000</b>	<b>58 329 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	43 399 000	43 399 000

Not 12 Inventarier och verktyg  
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	481 050	490 070
	<b>481 050</b>	<b>490 070</b>
Årets anskaffningar	53 263	0
	<b>53 263</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>534 313</b>	<b>490 070</b>
Utrangeringar maskiner	0	-9 020
	<b>534 313</b>	<b>481 050</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-481 050	-490 070
	<b>-481 050</b>	<b>-490 070</b>
Utrangeringar maskiner	0	9 020
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning maskiner	-7 102	0
	<b>-488 152</b>	<b>-481 050</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-488 152</b>	<b>-481 050</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>46 161</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav.</b>		
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
336 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen Riksbyggen	168 000	168 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav.</b>	<b>168 000</b>	<b>168 000</b>
<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>		
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	43 978	16 545
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>43 978</b>	<b>16 545</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Skattekonto	71 428	79 137
Skattefordran	18 837	18 837
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>90 265</b>	<b>97 974</b>
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	6 278	6 561
Förutbetalda försäkringspremier	44 707	43 818
Förutbetalt förvaltningsarvode	153 214	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 835	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	90 147	1 827
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 202	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>327 382</b>	<b>52 205</b>

## Not 17 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	3 498 019	3 484 789
Transaktionskonto	4 688 374	2 702 467
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 186 393</b>	<b>6 187 255</b>

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	32 111 451	33 061 011
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-949 560	-949 560
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 161 891</b>	<b>32 111 451</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,21 %	2019-11-25	1 782 917,00	0,00	56 008,00	1 726 909,00
SBAB	1,45 %	2020-09-16	10 124 750,00	0,00	315 000,00	9 809 750,00
SBAB	1,88%	2020-09-18	8 278 750,00	0,00	255 000,00	8 023 750,00
SWEDBANK	1,39%	2021-02-25	8 221 594,00	0,00	274 052,00	7 947 542,00
STADSHYPOTEK	4,72%	2021-06-30	4 653 000,00	0,00	49 500,00	4 603 500,00
<b>Summa</b>			<b>33 061 011,00</b>	<b>0,00</b>	<b>949 560,00</b>	<b>32 111 451,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 949 560 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 798 240 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 27 363 651 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	949 560	949 560
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>949 560</b>	<b>949 560</b>

## Not 20 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	377 383	107 772
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>377 383</b>	<b>107 772</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	3 594	2 731
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 594</b>	<b>2 731</b>

## Not 22 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld för moms	48 914	29 243
Skuld sociala avgifter och skatter	39 770	45 000
Clearing	1 138	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>89 822</b>	<b>74 243</b>



**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner	42 605	34 939
Upplupna sociala avgifter	13 386	10 978
Upplupna räntekostnader	60 426	99 326
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 731
Upplupna elkostnader	16 105	13 868
Upplupna värmekostnader	39 847	38 329
Upplupna kostnader för renhållning	0	510
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 293	20 106
Beräknat förvaltningsarvode	0	4 646
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	588 701	617 743
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>774 362</b>	<b>847 176</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	40 761 600	40 761 600

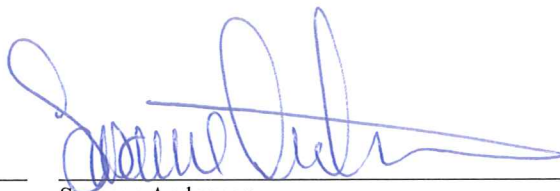
<b>Eventualförpliktelser</b>	2018-06-30	2017-06-30
Fastigo	5 758 <i>K</i>	5 758

## Styrelsens underskrifter

Mariestad 2018-10-08



Ulf Kristiansson



Susanne Andersson

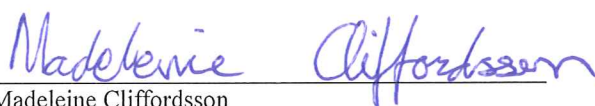


Johan Sundström



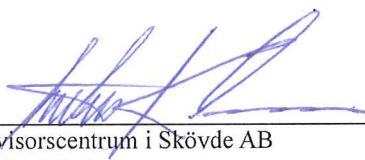
~~Fredrik Löfgren~~

JOHAN NILSSON



Madeleine Cliffordsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *24/10 2018*



Revisorscentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 8

Org.nr 766000-1509

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 8 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 8 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 24 oktober 2018  
Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson  
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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

## Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

## Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerbara 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 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Mariestadshus 8 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

