

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Mariestadshus 10
Org nr: 766000-1459



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Mariestad kommun.

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

Årets resultat före fondförändring är 767 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnaderna och räntekostnaderna än föregående år. Årets resultat efter fondförändring ligger 137 tkr lägre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 470 tkr. Det beror främst på lägre räntekostnader och högre ränteintäkter än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 321% till 111%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 413 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 627 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	61 231 m ²
Total bostadsarea	13 504 m ²
Total lokalarea	105 m ²
Årets taxeringsvärde	116 344 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 344 000 kr

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:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Vänerenergi	Fjärrvärme
Vänerenergi	Elnät/elhandel
Com hem	Kabel-TV
Fastbit	Fibernät
Securitas	Bevakning/störningsjour

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 642 tkr och planerat underhåll för 630 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov på 20 613 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 061 tkr (151 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 140 kr/m². Föreningen beslöt på föregående stämma att göra en extra avsättning till underhållsfonden med 59 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	2014-2016
Fasad målning	2011-2014, 2015
Byte ventilationsaggregat, M2 husen	2020
Byte belysning föreningslokal	2020
Nya garageportar	2020
Målning av förrådsdörrar på garagelängor	2020
Nya sopkärlsskåp	2020
Byte IMD, individuell vattenmätningssystem	2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gym	57 138
Grovtvättmaskin	102 862
Byte värmexylare i fjärrvärmecentralen på nr 55-69 och 77-91	42 284
Rensning och injustering efter obligatorisk ventilationskontroll	165 000
Byte takfläktar	86 080
Installation el till sopskåp, luftrenare och belysning	73 011
Asfaltering	60 000
Övrigt	44 123

Planerat underhåll

	År
Fasadmålning	2025-2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christofer Olsson	Ordförande	2024
Monica Lundström	Sekreterare	2024
Christina Vallin	Vice ordförande	2025
Marika Eriksson	Ledamot	2025
Linus Ponerup	Ledamot	2024
Lennart Gaute	Ledamot	2025
Madeleine Sandzèn	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Gibson	Suppleant	2024
Nicklas Härling	Suppleant	2024
Stefan Forsell	Suppleant	2024
Sven Arvidsson	Suppleant	2024
Krister Ringblom	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Utsedd av
Stig-Göran Johansson	Stämman
Inger Frånberg	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2022 har föreningen påbörjat arbete att byta fönster i lägenheterna. Arbetet blev färdigställt i december 2023. Slutbesiktning gjordes januari 2024. Total kostnad för fönsterprojektet är 19 990 000 kr. Ett lån om 5 miljoner har erhållits av banken.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 187 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 188 personer.


Föreningens årsavgifterna ändrades senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 631 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	9 680	9 283	9 117	9 168	8 916
Årets resultat	2 214	2 981	2 154	-712	2 142
Balansomslutning	65 093	59 282	56 225	55 272	57 873
Soliditet %	27	26	22	18	19
Likviditet % exklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår	111	321	398	347	342
Likviditet % inklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår	17	134	133	85	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	96	96		
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	673	660	638		
Driftkostnader kr/kvm	184	165	162	141	139
Energikostnad kr/kvm	84	79	76		
Underhållsfond kr/kvm	1 019	867	617	493	509
Sparande kr/kvm	313	323	320		
Ränta kr/kvm	59	49	56	59	66
Skuldsättning kr/kvm	3 264	2 987	3 102		
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 289	3 010	3 126		
Räntekänslighet %	4,9	4,6	4,8		

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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. *y*

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 696 997	11 795 059	-1 310 560	2 981 193
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		800 000	-800 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 981 193	-2 981 193
Reservering underhållsfond		1 900 000	-1 900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-630 499	630 499	
Årets resultat				2 213 958
Vid årets slut	1 696 997	13 864 560	398 867	2 213 958

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	870 633
Årets resultat	2 213 958
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	630 499
Summa	1 815 091

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-1 000 000
--------------------------------------	------------

Att balansera i ny räkning i kr **815 091**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 444 969	9 261 422
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 632	21 624
Summa rörelseintäkter		9 679 601	9 283 046
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-641 604	-544 808
Underhållskostnader	Not 5	-630 499	0
Driftskostnader	Not 6	-2 503 574	-2 240 784
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 443 479	-1 377 447
Personalkostnader	Not 8	-170 664	-167 102
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-1 413 051	-1 408 063
Summa rörelsekostnader		-6 802 871	-5 738 204
Rörelseresultat		2 876 729	3 544 842
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	13 943	19 101
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135 098	87 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-811 812	-669 980
Summa finansiella poster		-662 771	-563 649
Resultat efter finansiella poster		2 213 958	2 981 193
Årets resultat		2 213 958	2 981 193
Avsättning underhållsfond		- 1 900 000	- 1 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond		630 499	0
Årets resultat efter fondförändringar		944 457	1 081 193

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 214 624	42 602 889
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	187 666	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	18 500 000	1 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		59 902 290	44 102 889
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		59 968 290	44 168 889
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 253	6 933
Övriga fordringar	Not 15	32 246	5 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	235 289	521 887
Summa kortfristiga fordringar		272 788	534 541
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 852 228	14 578 554
Summa kassa och bank		4 852 228	14 578 554
Summa omsättningstillgångar		5 125 016	15 113 095
Summa tillgångar		65 093 306	59 281 984

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 696 997	1 696 997
Fond för yttre underhåll		13 864 560	11 795 059
Summa bundet eget kapital		15 561 557	13 492 056
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-398 867	-1 310 560
Årets resultat		2 213 958	2 981 193
Summa fritt eget kapital		1 815 091	1 670 633
Summa eget kapital		17 376 648	15 162 689
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 220 621	32 813 820
Summa långfristiga skulder		17 220 621	32 813 820
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 195 112	7 836 944
Leverantörsskulder		2 047 170	2 069 908
Skatteskulder	Not 19	239 721	497 977
Övriga skulder	Not 20	88 067	87 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	925 968	813 369
Summa kortfristiga skulder		30 496 038	11 305 474
Summa eget kapital och skulder		65 093 306	59 281 984

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 213 958	2 981 193
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 413 051	1 408 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 627 009	4 389 256
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	261 753	39 192
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-167 604	1 638 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94 149	1 677 192
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-17 000 000	-1 500 000
Investeringar i inventarier	-212 452	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 212 452	-1 500 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	0
Amortering lån	-1 235 031	-1 566 532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 764 969	-1 562 452
Årets kassaflöde	-9 726 325	2 999 916
Likvidamedel vid årets början	14 578 554	11 578 638
Likvidamedel vid årets slut	4 852 229	14 578 554
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning	737 562	670 909

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Fönster	Linjär	40
Dörrar	Linjär	50
Skåpsnickerier	Linjär	40
Fasad - trä	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Garage	Linjär	40
Ventilation - kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar och apparater	Linjär	25
El	Linjär	50
Stammar och badrum	Linjär	45
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25
Markanläggning	Linjär	20
Gymtrustning	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 521 824	8 350 052
Hyror, garage	275 760	275 760
Hyror, p-platser	74 880	74 880
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 280	-1 260
Bränsleavgifter, bostäder	332 930	307 320
Vattenavgifter	243 055	257 070
Summa nettoomsättning	9 444 969	9 261 422

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	10 681	15 677
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-13
Erhållna statliga bidrag	32 907	0
Övriga rörelseintäkter	1 800	5 960
Försäkringsersättningar	189 252	0
Summa övriga rörelseintäkter	234 632	21 624

Not 4 Reparationskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamma utrymmen	-8 136	-17 559
Installationer	-2 975	
Vatten/Avlopp	-60 464	-24 855
Värme	-60 097	-93 117
Ventilation	-27 145	-18 011
Elinstallationer	-8 465	-5 323
Låssystem	-10 130	-13 508
Huskropp	-12 724	-83 927
Markytor	-55 499	-125 456
Garage och parkeringsplatser	0	-695
Övrigt	-39 178	-15 205
Vattenskador	-356 790	-147 151
Summa reparationskostnader	-641 604	-544 808

Not 5 Underhållskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lokaler	-57 138	0
Gemensamma utrymmen	-102 862	0
Värme	-42 284	0
Ventilation	-251 080	0
Elinstallationer	-73 012	0
Hårdgjorda ytor	-60 000	0
Övrigt underhåll	-44 123	0
Summa underhållskostnader	-630 499	0

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-713 438	-702 640
Försäkringspremier	-170 868	-150 778
Kabel- och digital-TV	-77 893	-70 648
Återbäring från Riksbyggen	14 300	17 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-398	-380
Obligatoriska besiktningar	-130 300	-6 250
Bevakningskostnader	-6 735	-6 150
Drift och förbrukning, övrigt	0	-12 869
Förbrukningsinventarier	-46 695	-5 098
Vatten	-585 062	-530 691
Fastighetsel	-191 573	-208 671
Uppvärmning	-358 034	-323 968
Sophantering och återvinning	-168 186	-159 455
Förvaltningsarvode drift	-68 692	-80 886
Summa driftskostnader	-2 503 574	-2 240 784

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 365 408	-1 316 241
IT-kostnader	-4 597	-1 996
Arvode, yrkesrevisorer	-24 310	-22 100
Övriga förvaltningskostnader	-13 609	-3 462
Kreditupplysningar	-6 172	-1 993
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 550	-15 449
Kontorsmateriel	-5 906	-5 994
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	-61
Medlems- och föreningsavgifter	-7 260	-7 260
Bankkostnader	-3 875	-2 100
Övriga externa kostnader	-792	-792
Summa övriga externa kostnader	-1 443 479	-1 377 447

Not 8 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-57 100	-61 000
Sammanträdesarvoden	-40 700	-41 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-39 542	-31 425
Sociala kostnader	-33 322	-33 577
Summa personalkostnader	-170 664	-167 102

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-764 067	-764 067
Avskrivning Markanläggningar	-31 969	-31 969
Avskrivningar tillkommande utgifter	-592 229	-592 229
Avskrivning Maskiner och inventarier	-24 786	-19 798
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 413 051	-1 408 063

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	12 623	12 765
Utdelningar andelar i Riksbyggen	1 320	6 336
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13 943	19 101

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 131 891	51 131 891
Mark	294 000	294 000
Tillkommande utgifter	20 337 176	20 337 176
Markanläggning	639 374	639 374
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 402 441	72 402 441
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 256 245	-23 492 178
Tillkommande utgifter	-5 506 010	-4 913 781
Markanläggning	-37 297	-5 328
	-29 799 552	-28 411 287
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-764 067	-764 067
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-592 229	-592 229
Årets avskrivning markanläggningar	-31 969	-31 969
	-1 388 265	-1 388 265
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 187 816	-29 799 552
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 214 624	42 602 889
Varav		
Byggnader	26 111 579	26 875 646
Mark	294 000	294 000
Tillkommande utgifter	14 238 936	14 831 165
Markanläggningar	570 108	602 077
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 200 000	30 200 000
Lokaler	1 517 000	1 517 000
Småhus	84 627 000	84 627 000
Totalt taxeringsvärde	116 344 000	116 344 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 094 000</i>	<i>91 094 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 250 000</i>	<i>25 250 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier	169 695	169 695
	169 695	169 695
Årets anskaffningar		
Gymtrustning	212 452	0
	212 452	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	382 147	169 695
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-169 695	-149 897
	-169 695	-149 897
Årets avskrivningar		
Inventarier	-24 786	-19 798
	-24 786	-19 798
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier	-194 481	-169 695
	-194 481	-169 695
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-194 481	-169 695
Restvärde enligt plan vid årets slut	187 666	0
Varav		
Inventarier	187 666	0
Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
Vid årets början	2023-12-31	2022-12-31
Fönsterbyte	1 500 000	0
Summa ingående	1 500 000	0
Årets anskaffningar		
Fönsterbyte	17 000 000	1 500 000
Summa årets anskaffningar	17 000 000	1 500 000
Kvarstående pågående		
Fönsterbyte	18 500 000	1 500 000
Summa kvarstående pågående	18 500 000	1 500 000
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2023-12-31	2022-12-31
132 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	66 000	66 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	66 000	66 000

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 709	1 642
Andra kortfristiga fordringar	25 610	0
Fordran moms	4 927	4 044
Clearing	0	35
Summa övriga fordringar	32 246	5 721

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	212 150	170 868
Förutbetalda driftkostnader	1 808	1 650
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	329 060
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 465	19 442
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	867	867
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 289	521 887

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	849 077	12 470 995
Transaktionskonto	4 003 151	2 107 558
Summa kassa och bank	4 852 228	14 578 554

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	44 415 733	40 650 764
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 298 264	-1 248 264
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 896 848	-6 588 680
Långfristig skuld vid årets slut	17 220 621	32 813 820

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2024-06-01	5 807 061,00	0,00	68 320,00	5 738 741,00
STADSHYPOTEK	5,02%	2024-10-30	6 662 712,00	0,00	74 032,00	6 588 680,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-12-01	4 874 029,00	0,00	52 980,00	4 821 049,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2024-12-30	9 193 710,00	0,00	125 000,00	9 068 710,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2025-03-01	1 189 920,00	0,00	500 000,00	689 920,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2025-04-30	8 437 500,00	0,00	375 000,00	8 062 500,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2025-12-01	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,44%	2026-12-30	4 485 832,00	0,00	39 699,00	4 446 133,00
Summa			40 650 764,00	5 000 000,00	1 235 031,00	44 415 733,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 298 264 kr samt att omförhandla fyra lån på 25 896 848 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 193 056 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 37 924 413 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	232 912	225 254
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	713 438	710 633
Debiterad preliminärskatt	-706 629	-437 910
Summa skatteskulder	239 721	497 977

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	23 978	23 978
Skuld sociala avgifter och skatter	64 089	63 298
Summa övriga skulder	88 067	87 276

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

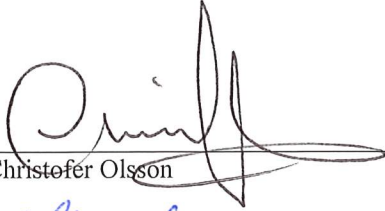
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	4 070	5 494
Upplupna räntekostnader	140 159	65 909
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 807	18 736
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 575	1 208
Beräknat förvaltningsarvode	18 327	94
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	757 031	721 929
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	925 968	813 369

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	50 141 000	50 141 000

Styrelsens underskrifter

Mariestad 2024-03-05



Christofer Olsson



Monica Lundström



Christina Vallin



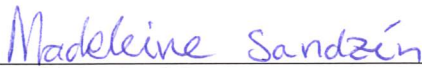
Lennart Gaute



Marika Eriksson

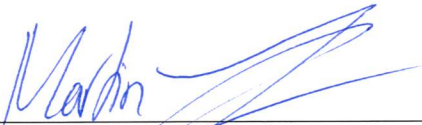


Linus Ponerup



Madeleine Sandzén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2024



RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 10 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 10 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Skövde den 15 mars 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Mariestadshus 10

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

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

