

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Mariestadshus 11
Org nr: 716410-4114



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 11 får härmed 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 22 305 665 kr.

Föreningen har sitt säte i Mariestads Kommun.

Årets resultat före fondförändringen är 1 326 tkr lägre än föregående år främst p.g.a. högre underhållskostnader.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 510% till 523%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 101 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 312 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hasseln 1 i Mariestads kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 89 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986 genom totalentreprenad av ABV.
Fastighetens adress är Stockholmsvägen 16-24 samt Blombackagatan 2 A-B i Mariestad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	35
3 rum och kök	27
4 rum och kök	19
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	52

Total tomtarea	8 209 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 180 m ²
Årets taxeringsvärde	60 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice och fastighetsutveckling
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Tele2 Sverige AB	TV, bredband
Securitas Sverige AB	Låsöppningsjour

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 126 tkr och planerat underhåll för 1 235 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 reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 743 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 774 tkr (125 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har gjorts med 1 050 tkr (170 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande år är 130 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll/utbyte av komponenter

Tidigare utfört underhåll/Utbyte av komponenter

Beskrivning	År
Utemiljö	2014
Målning balkonger, takspång	2015
Byte radiatorer	2015
Målning trapphus och tvättstugor	2016
Utvändig målning och fasadbehandling	2016
Byte stamventiler för kallt och varmt vatten	2016
Byte låssystem	2017
Målning soprum och byte dörrar till soprum	2018
OVK åtgärder	2019
Byte hissar	2019
Målning gårdshustak, entrétak	2020
Byte armaturer på vinden, cykelrum	2020
Byte 2 st tvättmaskiner	2021
Byte belysning trapphus, vindar, ytterbelysning	2021
Injustering av ventilation	2021
Målning mellanväggar uteplatser	2021
Utbyte av träd, underhåll rabatter	2021-2022

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp, tkr
Underhåll balkonger	454
Underhåll tvättstugor	392
Byte 2 st torkskåp, 1 st torktumlare	220
Installation belysning vind, byte armatur trapphus Stockholmsvägen 22	53
Underhåll rabatter, utbyte 1 st träd	30
Byte 2 st fönster trapphus och vind Blombackagatan 2B	25
Byte 1 st förrådsdörr, 1 st altandörr	18
Renovering lekplats	12
Byte inomhusgivare 8 st	11
Byte kodlås	10
Byte golvbrunn 2 lgh	10

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Byte av driftövervakningssystem	2024
Byte av fjärrvärmecentral - VS	2024
Målning av balkongräcken	2024

Årets investeringar

Beskrivning	Belopp, tkr
IMD EI	326 <i>IK</i>

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Mats Fjellman	Ordförande	2024
Hans Johansson	Sekreterare	2024
Ulf Eimersson	Ledamot	2025
Lars Gustafsson	Ledamot	2025
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Anita Magnusson	Suppleant	2024
Nina Michelsson	Suppleant	2024
Christer Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Revisorscentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor
Lena Garre	Förtroendevald revisor
Björn Bergström	Revisorssuppleant

<u>Valberedning</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Anneli Frykén	2025
Lars-Olof Carlson	2026
Lennart Bengtsson	2024

<u>Föreningens uthyrningsansvariga</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Anita Magnusson	2024
Ulf Eimersson (P-plats ansvarig)	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fr.o.m. 2 juni 2023 har föreningen kommit igång med IMD på el. Föreningen har numera endast ett elabonnemang som omfattar både föreningens gemensamma elförbrukning samt el till lägenheter. Fram till årsskiftet fick föreningen behålla det fasta elpriset på 50,70 öre/kWh exkl. fasta, nätavgifter och moms. Fr.o.m. 1/1-2024 är det ett rörligt elpris som gäller vilket kan komma påverka elpriset ut till föreningsmedlemmarna.

Under hösten har föreningen även försett 2 p-platser med elbilsaddning. Investeringen har kostat 46 tkr som har kostnadsförts i bokslutet. Föreningen har fått ett bidrag från Naturvårdsverket på 30 tkr och den slutliga kostnaden för installationen blev 16 tkr. Dessa 2 p-platser är uthyrda till 2 st föreningsmedlemmar och kostnaden för elbilsaddning (3,00 kr inkl. moms) går direkt till bostadsrättshavarna.


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% samt värmeavgiften med 15% från och med 2024-01-01. 

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 831 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 743 145	5 628 524	5 518 330	5 528 156	5 428 785
Årets resultat	211 678	1 537 289	337 869	1 285 775	1 788 650
Balansomslutning	40 235 273	41 064 795	40 841 703	41 329 410	41 359 140
Soliditet %	29	27	24	23	20
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	42	51	95	50	
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	523	510	399	432	299
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	99	98	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	919	900	882	884	868
Driftkostnader kr/kvm	269	221	213	205	194
Energikostnad kr/kvm	154	142	136	124	122
Underhållsfond kr/kvm	511	541	426	535	493
Reservering till underhållsfond kr/kvm	170	150	85	85	72
Sparande kr/kvm	412	459	423	425	428
Ränta kr/kvm	100	53	67	75	82
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 494	4 655	4 847	5 023	5 199
Räntekänslighet %	4,9	5,2	5,5	5,7	6,0

*Ny post från verksamhetsår 2020

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:


Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. 

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 165 992	3 344 238	4 224 495	1 537 289
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 537 289	-1 537 289
Reservering underhållsfond		1 050 000	-1 050 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 235 490	1 235 490	
Årets resultat				211 678
Vid årets slut	2 165 992	3 158 748	5 947 275	211 678

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 761 785
Årets resultat	211 678
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 050 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 235 490
Summa	6 158 953

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 158 953**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 743 145	5 628 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 050	16 877
Summa rörelseintäkter		5 801 195	5 645 401
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-125 734	-185 055
Underhållskostnader	Not 5	-1 235 490	-218 128
Driftskostnader	Not 6	-1 661 057	-1 366 780
Övriga externa kostnader	Not 7	-930 730	-897 638
Personalkostnader	Not 8	-89 550	-88 117
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 100 616	-1 079 063
Summa rörelsekostnader		-5 143 177	-3 834 781
Rörelseresultat		658 018	1 810 620
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	7 341	11 213
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	163 045	44 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-616 726	-328 899
Summa finansiella poster		-446 340	-273 331
Resultat efter finansiella poster		211 678	1 537 289
Årets resultat		211 678	1 537 289
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 050 000	-928 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 235 490	218 128
Resultat efter fondförändring		397 168	827 417

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 066 231	33 840 966
Summa materiella anläggningstillgångar		33 066 231	33 840 966
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		33 116 231	33 890 966
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	98 730	530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	227 102	309 501
Summa kortfristiga fordringar		325 831	310 031
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 793 210	6 863 798
Summa kassa och bank		6 793 210	6 863 798
Summa omsättningstillgångar		7 119 042	7 173 829
Summa tillgångar		40 235 273	41 064 795

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 165 992	2 165 992	
Fond för yttre underhåll	3 158 748	3 344 238	
Summa bundet eget kapital	5 324 740	5 510 230	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 947 275	4 224 496	
Årets resultat	211 678	1 537 289	
Summa fritt eget kapital	6 158 953	5 761 785	
Summa eget kapital	11 483 693	11 272 015	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 690 280	15 834 527
Summa långfristiga skulder		11 690 280	15 834 527
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 084 247	12 935 300
Leverantörsskulder		249 735	480 015
Skatteskulder		17 998	12 695
Övriga skulder	Not 17	28 027	31 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	681 293	498 492
Summa kortfristiga skulder		17 061 300	13 958 253
Summa eget kapital och skulder		40 235 273	41 064 795

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	211 678	1 537 289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 100 616	1 079 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 312 294	2 616 352
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-15 800	-11 635
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-697 663	-665 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten	598 831	1 939 270
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	325 881	268 125
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	325 881	268 125
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-995 300	-1 185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-995 300	-1 185 000
Årets kassaflöde	-70 588	1 022 395
Likvidamedel vid årets början	6 863 798	5 841 403
Likvidamedel vid årets slut	6 793 210	6 863 798

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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.

R

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 135 892	5 135 892
Hyror, p-platser	67 000	66 775
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-550	-275
Bränsleavgifter, bostäder	426 132	426 132
Elavgifter	114 671	0
Summa nettoomsättning	5 743 145	5 628 524

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	22 155	10 338
Erhållna statliga bidrag	30 000	0
Övriga rörelseintäkter	5 895	6 539
Summa övriga rörelseintäkter	58 050	16 877

Not 4 Reparationskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rep Bostäder	-593	0
Rep Gem utrymmen	-29 354	-15 550
Rep Installationer	-68 401	-60 174
Rep Huskropp	-13 013	-28 665
Rep Markytor	-12 263	-9 659
Rep Övriga	-2 110	-9 572
Rep Vattenskador	0	-61 435
Summa reparationskostnader	-125 734	-185 055

Not 5 Underhållskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
UH Bostäder	-9 356	-39 141
UH Gem utrymmen	-555 863	41 106
UH Installationer	-71 691	-52 801
UH Huskropp	-464 533	-47 123
UH Markytor	-40 669	-110 866
UH Övrigt	-93 378	-9 303
Summa underhållskostnader	-1 235 490	-218 128

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 421	-135 191
Försäkringspremier	-85 840	-75 748
Kabel- och digital-TV	-130 591	-47 634
Återbäring från Riksbyggen	8 800	11 700
Serviceavtal	-8 763	0
Obligatoriska besiktningar	-48 830	-8 411
Bevakningskostnader	-2 741	-2 497
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 081	0
Snö- och halkbekämpning	-4 425	0
Förbrukningsinventarier	-103 140	-28 545
Vatten	-221 573	-285 598
Fastighetsel	-284 200	-180 482
Uppvärmning	-443 776	-411 040
Sophantering och återvinning	-161 487	-155 039
Förvaltningsarvode drift	-31 990	-48 294
Summa driftskostnader	-1 661 057	-1 366 780

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-858 151	-827 214
IT-kostnader	-14 610	-17 028
Arvode, yrkesrevisorer	-20 110	-18 140
Övriga förvaltningskostnader	-2 038	-13 878
Kreditupplysningar	-6 285	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 063	-9 902
Trycksaker	-3 894	-3 894
Medlems- och föreningsavgifter	-4 895	-4 895
Bankkostnader	-3 150	-2 100
Övriga externa kostnader	-534	-534
Summa övriga externa kostnader	-930 730	-897 638

Not 8 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 100	-18 800
Sociala kostnader	-9 450	-9 317
Summa personalkostnader	-89 550	-88 117

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	6 341	6 413
Utdelning på andelar i Riksbyggen	1 000	4 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 341	11 213

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	559	5 110
Ränteintäkter från likviditetsplacering	162 114	39 213
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	344	26
Övriga ränteintäkter	28	7
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	163 045	44 355

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 516 370	49 516 370
Mark	2 561 660	2 561 660
Markanläggning	3 075 150	3 075 150
Markinventarier	751 343	483 218
	55 904 523	55 636 398
Årets anskaffningar		
Byggnader	325 881	0
Markinventarier	0	268 125
	325 881	268 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 230 404	55 904 523
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 119 938	-17 225 145
Markanläggningar	-1 383 815	-1 230 058
Markinventarier	-259 804	-229 291
	-19 763 558	-18 684 494
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-902 940	-894 793
Årets avskrivning markanläggningar	-153 758	-153 758
Årets avskrivning markinventarier	-43 919	-30 513
	-1 100 616	-1 079 063
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 864 174	-19 763 558
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-2 300 000	-2 300 000
	-2 300 000	-2 300 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 066 230	33 840 966
Varav		
Byggnader	28 519 373	29 096 432
Mark	2 561 660	2 561 660
Markanläggningar	1 537 577	1 691 335
Markinventarier	447 620	491 539
Taxeringsvärden		
Bostäder	60 000 000	60 000 000
Totalt taxeringsvärde	60 000 000	60 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 000 000</i>	<i>13 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
100 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	50 000	50 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	50 000	50 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	558	530
Momsfordringar	98 172	0
Summa övriga fordringar	98 730	530

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	19 555	0
Förutbetalda försäkringspremier	107 224	85 840
Förutbetalda driftkostnader	735	671
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	206 803
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 470	13 108
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 998	3 078
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 120	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 102	309 501

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto SBAB	6 196 995	6 054 436
Transaktionskonto Swedbank	596 215	809 362
Summa kassa och bank	6 793 210	6 863 798

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	27 774 527	28 769 827
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-385 000	-385 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 699 247	-12 550 300
Långfristig skuld vid årets slut	11 690 280	15 834 527

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-03-30	8 610 300,00	-8 000 000,00	610 300,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-03-30	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,34%	2024-03-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2024-10-30	7 999 247,00	0,00	150 000,00	7 849 247,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2025-07-30	8 060 280,00	0,00	75 000,00	7 985 280,00
STADSHYPOTEK	4,56%	2026-03-01	4 100 000,00	0,00	160 000,00	3 940 000,00
Summa			28 769 827,00	0,00	995 300,00	27 774 527,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 385 000 kr samt att omförhandla tre lån på 15 699 247 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 540 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 849 527 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran moms	-3 724	0
Skuld sociala avgifter och skatter	31 751	31 751
Summa övriga skulder	28 027	31 751

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	88 290	36 790
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 209	12 581
Upplupna kostnader för renhållning	3 759	3 761
Upplupna kostnader för administration	7 390	2 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 956	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	478 060	442 810
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	592 664	498 492

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	42 696 000	42 696 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

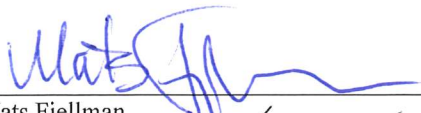
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



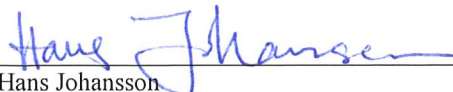
Styrelsens underskrifter

Mariestad 2024-03-04

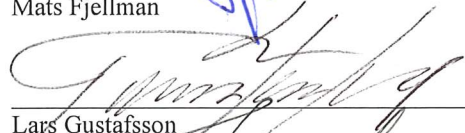
Ort och datum



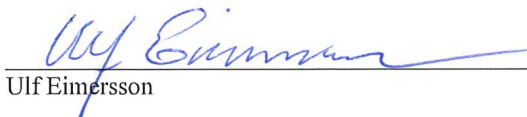
Mats Fjellman



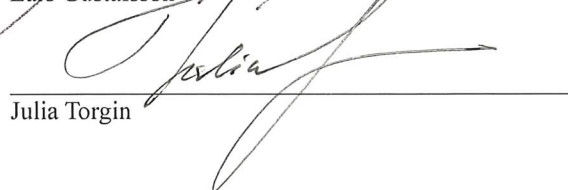
Hans Johansson



Lars Gustafsson



Ulf Eimérsson



Julia Torgin

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/4 2024



RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Förtroendevald revisor

Björn Bergström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 11

Org.nr 716410-4114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

A

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 11 för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

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

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

Skövde och Mariestad den 19 april 2023
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Björn Bergström
Förtroendevald 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 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Mariestadshus 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Mariestadshus 11 i samarbete med Riksbyggen

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

