

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Mariestadshus 7
Org nr: 766000-1525



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 ökade 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 7 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-05-20. Nuvarande stadgar registrerades 2017-01-18. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 706 195 kr.

Föreningen har sitt säte i Mariestad Kommun.

Årets resultat före fondförändring är 595 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre reparations- och underhållskostnader samt avskrivningar.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 206 till 153%.

I resultatet ingår avskrivningar med 602 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 114 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Oxeln 2 och Häggen 2 i Mariestad Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 64 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Mariagatan 5-19 i Mariestad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och kök	16	Antal lokaler	5
2 rum och kök	12	Antal garage	24
3 rum och kök	24	Antal p-platser	51
4 rum och kök	12		

Total tomtarea	6 365 m ²
Total bostadsarea	4 663 m ²
Total lokalarea	458 m ²
Årets taxeringsvärde	40 416 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 416 000 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
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice och fastighetsutveckling	Riksbyggen
El och fjärrvärme	VänerEnergi AB
TV och bredband	Tele2 Sverige AB
Elbilsladdning	Assemblin El AB
Trygghetsjour, bevakning p-platser	Securitas Sverige AB

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 200 tkr och planerat underhåll för 699 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 5 745 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 574 tkr (112 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 49 kr/m². Budgeterad avsättning 39 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/utbyte av komponenter

Beskrivning	År
Stambyte	1995
Balkongrenovering	2013
Byte av låssystem	2013
Installation av gatubelysning	2016
Nya rabatter	2016
Målning av tak	2017
Asfaltering p-platser	2018
Byte av garageportar	2019
Asfaltering av gräsytor	2020
Underhåll vattenledning vid butiken	2021
Tilläggsisolering fasad, omputsning samtliga hus	2022/2023
Byte fönster samtliga hus + butik	2022/2023
Reparation, målning socklar	2022/2023 <i>A</i>

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, tkr
Byte tak butik	327
Omputsning fasad butik	247
Underhåll rabatter	87
Byte styrsystem i värmecentral, påbörjat	17
Översyn armaturer	14
Underhåll trösklar i källaringångar	7

Årets investeringar

Beskrivning	Belopp, tkr
Byte fjärrvärmecentral	218

Planerat underhåll

	År
Byte styrsystem i värmecentral, forts.	2024/2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Lundström	Ordförande	2025
Inge Gustafsson	Ledamot	2025
Merja Päättönen	Ledamot	2024
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Berg	Suppleant	2025
Maria Johansson	Suppleant	2024
Micaela von Ahn	Suppleant	2024
Krister Ringblom	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorcentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen färdigställt ett större underhåll av butikslokalen. Omputsningen samt takbytet har finansierats med hjälp av underhållsfonden. En ny hyresgäst har flyttat in i butiken i juni 2024 och bedriver en verksamhet med namn "Lilla Slottsboden Häst och Hälsa".

Fjärrvärmecentralen byttes i slutet av juni 2024, den har lagts på avskrivningar på 25 år med start i juli 2024. Föreningen har även påbörjat byte av styrsystemet i värmecentral som ska optimera uppvärmningen av fastigheten, arbetet beräknas bli klart under 2024/2025. *Å*

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 5% samt värmeavgifter med 20% fr.o.m. 1 juli 2024.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	3 364	3 412	3 368	3 381	3 304
Årets resultat	-488	107	728	1 122	584
Balansomslutning	26 466	27 174	24 269	12 149	11 273
Soliditet %	21	22	24	42	36
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	22	50	40	106	
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	153	206	71	463	396
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	93		
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	716	715	703		
Driftkostnader kr/kvm	252	260	227	225	279
Energikostnad kr/kvm	173	147	151		
Underhållsfond kr/kvm	628	715	682	634	550
Reservering till underhållsfond kr/kvm	49	114	92	92	97
Sparande kr/kvm	171	349	227		
Ränta kr/kvm	92	78	28	19	21
Skuldsättning kr/kvm	3 910	3 992	3 102	1 222	1 283
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 294	4 385	3 406		
Räntekänslighet %	6,0	6,1	4,8		

*Ny post fr.o.m. 2020/2021

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysningar om årets förlust

Förlusten i resultaträkningen förklaras av höga underhållskostnader under året som tas ur underhållsfonden. *R*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	259 700	2 000	3 663 159	1 933 012	106 851
Disposition enl. årsstämmobeslut				106 851	-106 851
Reservering underhållsfond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-699 041	699 041	
Årets resultat					-487 663
Vid årets slut	259 700	2 000	3 214 118	2 488 904	-487 663

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 039 864
Årets resultat	-487 663
Årets fondreservering enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	699 041
Summa	2 001 242

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 001 242
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 364 349	3 412 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	230 196	178 726
Summa rörelseintäkter		3 594 545	3 590 795
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-199 517	-70 694
Underhållskostnader	Not 5	-699 041	-411 917
Driftskostnader	Not 6	-1 292 781	-1 329 950
Övriga externa kostnader	Not 7	-838 656	-813 193
Personalkostnader	Not 8	-60 646	-47 382
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-602 056	-371 494
Summa rörelsekostnader		-3 692 697	-3 044 630
Rörelseresultat		-98 153	546 164
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	3 895	5 701
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	78 610	22 987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 014	-468 001
Summa finansiella poster		-389 510	-439 313
Resultat efter finansiella poster		-487 663	106 851
Årets resultat		-487 663	106 851
Avsättning underhållsfond		-250 000	-583 000
Ianspråktagande av underhållsfond		699 041	411 917
Årets resultat efter fondförändring		-38 622	-64 232

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 936 841	24 283 642
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	312 772	349 979
Summa materiella anläggningstillgångar		24 249 613	24 633 621
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	96 000	96 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 000	96 000
Summa anläggningstillgångar		24 345 613	24 729 621
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	138 984	110 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	85 336	251 708
Summa kortfristiga fordringar		224 320	362 589
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 896 045	2 082 193
Summa kassa och bank		1 896 045	2 082 193
Summa omsättningstillgångar		2 120 366	2 444 782
Summa tillgångar		26 465 978	27 174 402

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	259 700	259 700
Reservfond	2 000	2 000
Fond för yttre underhåll	3 214 118	3 663 159
Summa bundet eget kapital	3 475 818	3 924 859
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 488 905	1 933 013
Årets resultat	-487 663	106 851
Summa fritt eget kapital	2 001 242	2 039 864
Summa eget kapital	5 477 060	5 964 723
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 180 000
Summa långfristiga skulder	11 180 000	16 325 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 845 000
Leverantörsskulder	399 078	244 757
Skatteskulder	11 859	9 285
Övriga skulder	Not 18	141 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	411 330
Summa kortfristiga skulder	9 808 918	4 884 679
Summa eget kapital och skulder	26 465 978	27 174 402

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-98 153	546 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	602 056	371 494
Utdelningar	3 895	3 781
	507 798	921 439
Erhållen ränta	65 536	24 907
Erlagd ränta	-463 807	-449 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	109 526	496 502
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	151 342	-124 233
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	191 032	-1 776 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	451 901	-1 404 682
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-218 048	-18 210 000
Investeringar i pågående byggnation	0	15 400 260
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-218 048	-2 809 740
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-420 000	-439 375
Upptagna lån	0	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-420 000	4 560 625
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-186 147	346 203
Likvida medel vid årets början	2 082 193	1 735 989
Likvida medel vid årets slut	1 896 045	2 082 193
Kassa och Bank BR	1 896 045	2 082 193

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

A

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Dörrar	Linjär	40
Skåpsnickerier	Linjär	40
Yttertak - tegel	Linjär	72
Ventilation - kanaler	Linjär	50
El	Linjär	40
Stammar och badrum	Linjär	40
VAV - värme/kulvert	Linjär	38
Stomme	Linjär	120
Tillkommande och utbyta komponenter		
Balkonger	Linjär	50
Balkonginglasning	Linjär	30
Källardörrar	Linjär	40
Dörrautomatik	Linjär	20
Fläktar	Linjär	15
Gatubelysning	Linjär	15
Nya uteplatser	Linjär	15
Nya rabatter	Linjär	15
Fönster	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fjärrvärmecentral	Linjär	25

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 666 028	2 666 028
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-3 353
Hyror, lokaler	112 487	102 578
Hyror, garage	80 640	77 601
Hyror, p-platser	57 600	57 871
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-92 763	-13 638
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 235	-7 533
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 217
Rabatter	0	-10 319
Bränsleavgifter, bostäder	544 092	544 051
Elavgifter, lokaler	500	0
Summa nettoomsättning	3 364 349	3 412 069

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Bredband	129 024	129 024
Övriga ersättningar (överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter)	20 591	16 322
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	18 512
Övriga rörelseintäkter	19 678	14 867
Försäkringsersättningar	60 903	0
Summa övriga rörelseintäkter	230 196	178 726

Not 4 Reparationskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Bostäder	-737	0
Gemensamma utrymmen	-13 439	-6 732
Installationer	-51 916	-45 813
Huskropp	-4 149	-16 568
Markytor	0	-1 581
Övrigt	-8 668	0
Försäkringsskador	-120 608	0
Summa reparationskostnader	-199 517	-70 694

Not 5 Underhållskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Installationer	-30 637	0
Huskropp	-580 513	-405 500
Markytor	-86 441	-6 417
Övrigt	-1 451	0
Summa underhållskostnader	-699 041	-411 917

Not 6 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 480	-107 282
Försäkringspremier	-60 710	-49 622
TV och bredband	-129 747	-129 617
Återbäring från Riksbyggen	800	8 200
Serviceavtal	-1 664	-2 340
Obligatoriska besiktningar	0	-60 750
Bevakningskostnader	-7 110	-6 514
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-13 120
Snö- och halkbekämpning	-1 194	-4 350
Förbrukningsinventarier	-3 781	-42 245
Vatten	-230 240	-187 707
Fastighetsel	-64 563	-73 680
Uppvärmning	-589 981	-492 192
Sophantering och återvinning	-79 612	-76 744
Förvaltningsarvode drift	-14 500	-91 988
Summa driftskostnader	-1 292 781	-1 329 950

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-782 985	-753 118
Annonsering och reklam	-3 800	0
IT-kostnader	-1 544	-1 426
Arvode, yrkesrevisor	-16 466	-17 726
Övriga försäljningskostnader	-2 921	0
Övriga förvaltningskostnader	-6 838	-9 196
Kreditupplysningar	-6 300	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 875	-20 297
Trycksaker	-2 800	-2 800
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-37
Medlems- och föreningsavgifter	-3 904	-3 520
Bankkostnader	-3 222	-4 650
Övriga externa kostnader	0	-384
Summa övriga externa kostnader	-838 656	-813 193

Not 8 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-29 000	-29 000
Sammanträdesarvoden	-17 600	-7 600
Sociala kostnader	-14 046	-10 782
Summa personalkostnader	-60 646	-47 382

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	3 895	3 781
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	1 920
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 895	5 701

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från transaktionskonto Swedbank	1 581	14 835
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	76 875	8 060
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	46
Övriga ränteintäkter	154	46
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	78 610	22 987

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	31 783 263	14 467 495
Mark	1 072 349	1 072 349
Markanläggning	228 792	228 792
Markinventarier	119 415	119 415
	33 203 819	15 888 051
Årets anskaffningar		
Byggnader	218 048	18 210 000
	218 048	18 210 000
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-894 232
	0	-894 232
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 421 867	33 203 819
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 725 516	-9 300 715
Markanläggningar	-75 246	-59 993
Markinventarier	-119 415	-119 415
	-8 920 178	-9 480 123
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-549 596	-319 034
Årets utrangeringar (fönster och fasad)	0	894 232
Årets avskrivning markanläggningar	-15 253	-15 253
	-564 849	559 945
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 485 026	-8 920 178
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 936 841	24 283 642
Varav		
Byggnader	22 726 198	23 057 747
Mark	1 072 349	1 072 349
Markanläggningar	138 294	153 546
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 800 000	39 800 000
Lokaler	616 000	616 000
Totalt taxeringsvärde	40 416 000	40 416 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 502 000</i>	<i>30 502 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 914 000</i>	<i>9 914 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	676 762	676 762
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	676 762	676 762
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-326 783	-289 576
	-326 783	-289 576
Årets avskrivningar		
Installationer	-37 207	-37 207
	-37 207	-37 207
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-363 990	-326 783
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-363 990	-326 783
Restvärde enligt plan vid årets slut	312 772	349 979

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
192 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	96 000	96 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	96 000	96 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	209	55
Momsfordringar	138 775	110 826
Summa övriga fordringar	138 984	110 881

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 074	0
Förutbetalda försäkringspremier	34 349	26 361
Förutbetalda driftkostnader	1 834	1 721
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	191 070
Förutbetald TV och bredband	32 437	32 437
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 642	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 336	251 708

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Sparkonto SBAB	1 524 469	1 665 669
Transaktionskonto Swedbank	371 577	416 524
Summa kassa och bank	1 896 045	2 082 193

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	20 025 000	20 445 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-420 000	-420 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 425 000	-3 700 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 180 000	16 325 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,65%	2024-09-03	3 700 000,00	0,00	0,00	3 700 000,00
STADSHYPOTEK	2,59%	2025-06-30	4 925 000,00	0,00	100 000,00	4 825 000,00
STADSHYPOTEK	4,29%	2026-03-01	2 070 000,00	0,00	120 000,00	1 950 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-12-01	4 850 000,00	0,00	100 000,00	4 750 000,00
STADSHYPOTEK	2,48%	2027-03-30	4 900 000,00	0,00	100 000,00	4 800 000,00
Summa			20 445 000,00	0,00	420 000,00	20 025 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 420 000 kr samt omförhandla två lån på 8 425 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 680 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 925 000 kr förfaller till betalningen senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	113 626	116 754
Skuld sociala avgifter och skatter	28 026	27 082
Övriga kortfristiga skulder	0	60
Summa övriga skulder	141 652	143 896

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	60 543	52 336
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 488	0
Upplupna elkostnader	4 359	3 986
Upplupna värmekostnader	21 342	18 207
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 881
Upplupna kostnader för administration	17 993	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 754	3 904
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 851	286 427
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	411 330	366 741

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

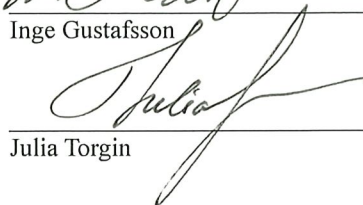
Styrelsens underskrifter

Mariestad 24/9-2024
Ort och datum


Christoffer Lundström


Inge Gustafsson


Merja Päättönen


Julia Torgin

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/10 2024


RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 7

Org.nr 766000-1525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 30 juni 2024 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 revisorssed 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 7 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Skövde den 11 oktober 2024
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Mariestadshus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mariestadshus 7 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

