

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Mariestadshus 5
Org nr: 766000-1517



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas 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	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 5 får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret

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 2 630 358 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-20.

Föreningen har sitt säte i Mariestads Kommun.

Årets resultat före fondförändring är 312 tkr lägre än föregående år främst p.g.a. högre ränte- och 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 det kortfristiga lånet (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 255% till 336%.

I resultatet ingår avskrivningar med 503 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 520 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fogden 1 i Mariestads kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1950 och renoverade 1994 av PEAB.

Fastighetens adress är John Hedins väg 1 A-B samt Hertig Karls gata 5-15 i Mariestad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	3
1 rum och kök	3
2 rum och kök	37
3 rum och kök	14
4 rum och kök	3

Total tomtarea

Total bostadsarea

Total lokalarea

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	9
Antal p-platser	32

6 736 m²

3 451 m²

161 m²

Årets taxeringsvärde	30 288 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 288 000 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
Fastighetservice och fastighetsutveckling	Riksbyggen
El och fjärrvärme	VänerEnergi AB
TV	Telia 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 24 tkr och planerat underhåll för 216 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 754 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 275 tkr (76 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 50 tkr (14 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande år är 14 kr/m². Avsättningen brukar ske i enlighet med underhållsplanen. P.g.a. att det finns 3,6 mkr i underhållsfonden som kommer att räcka till underhåll under närmaste år beslutade styrelsen att göra en mindre avsättning för att behålla årsavgifterna på lägre nivå.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/utbyte av komponenter

Beskrivning	År
Målning av trapphus	2014
Balkongrenovering	2014
Alg- och mossbehandling av tak	2015
Byte av låssystem	2015
Målning samt utrustning tvättstuga	2015
Byte fönster	2018
Asfaltering innegården	2018
Relining	2019
Målning tvättstugor	2019
Byte staket	2019
Renovering förråd	2021
Underhåll/upprustning skyddsrum påbörjat	2022
Byte vattenmätare	2022
Byte trädgårdsmöbler	2022 A

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp, tkr
Rensning vent.kanaler	121
Upprustning skyddsrum forts.	39
Byte av centralenheten för inomhusgivarna, installation av tempgivare 8 st	37
Underhåll träd, planteringar	19
Planerat underhåll	År
Byte värmeväxlare	2024
Underhåll takfot	2024
Uppgradering driftövervakningssystem	2024
Spolning avloppsledningar	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Levin	Ordförande	2025
Ulrika Persson	Vice ordförande	2025
Claes Lundberg	Ledamot	2024
Leif Magnusson	Ledamot	2024
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marita Nord	Suppleant	2024
Rebecka Aminoff	Suppleant	2025
Peter Bengtsson	Suppleant Riksbyggen	Avgått
Christer Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorscentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Eriksson	2024
Maria Magnusson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften och hyra av lokal med 5% samt värmeavgiften med 20% fr.o.m. 1/1-2024. Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 700 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	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 930	2 911	2 910	2 796	2 707
Årets resultat	17	329	479	286	393
Balansomslutning	19 298	19 861	19 783	19 535	19 362
Soliditet %	24	23	21	19	18
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	24	34	43		
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	336	255	341	223	177
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	96	96	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	818	818	818	784	759
Driftkostnader kr/kvm	274	284	265	249	257
Energikostnad kr/kvm	192	179	186	175	176
Underhållsfond kr/kvm	1 008	1 054	977	876	787
Reservering till underhållsfond kr/kvm	14	111	114	111	90
Sparande kr/kvm	204	265	285	241	247
Ränta kr/kvm	138	69	61	62	51
Skuldsättning kr/kvm	3 836	3 985	4 078	4 139	4 215
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 015	4 172	4 268	4 333	4 412
Räntekänslighet %	4,9	5,1	5,2	5,5	5,8

* Ny post från verksamhetsår 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). 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	63 225	3 805 998	376 156	329 158
Disposition enl. årsstämmobeslut			329 158	-329 158
Reservering underhållsfond		50 000	-50 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-216 112	216 112	
Årets resultat				17 395
Vid årets slut	63 225	3 639 886	871 426	17 395

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	705 313
Årets resultat	17 395
Årets fondreservering enligt stadgarna	-50 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	216 112
Summa	888 821

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **888 821**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 930 445	2 911 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 321	14 012
Summa rörelseintäkter		2 960 766	2 925 045
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-24 430	-41 268
Underhållskostnader	Not 5	-216 112	-123 884
Driftskostnader	Not 6	-990 751	-1 026 439
Övriga externa kostnader	Not 7	-787 900	-753 270
Personalkostnader	Not 8	-24 887	-26 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-502 888	-502 888
Summa rörelsekostnader		-2 546 968	-2 474 212
Rörelseresultat		413 797	450 833
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	24 802	107 452
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	75 971	20 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 175	-249 325
Summa finansiella poster		-396 402	-121 675
Resultat efter finansiella poster		17 395	329 158
Årets resultat		17 395	329 158
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-50 000	-402 000
Ianspråktagande av underhållsfond		216 112	123 884
Resultat efter fondförändring		183 507	51 042

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 615 240	15 118 129
Summa materiella anläggningstillgångar		14 615 240	15 118 129
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 090 000	1 090 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 090 000	1 090 000
Summa anläggningstillgångar		15 705 240	16 208 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 107	7 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	68 069	225 390
Summa kortfristiga fordringar		76 176	233 218
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 516 153	3 419 571
Summa kassa och bank		3 516 153	3 419 571
Summa omsättningstillgångar		3 592 328	3 652 788
Summa tillgångar		19 297 569	19 860 917

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	63 225	63 225	
Fond för yttre underhåll	3 639 886	3 805 998	
Summa bundet eget kapital	3 703 111	3 869 223	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	871 425	376 156	
Årets resultat	17 395	329 158	
Summa fritt eget kapital	888 821	705 313	
Summa eget kapital	4 591 932	4 574 536	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	4 655 000
Summa långfristiga skulder		0	4 655 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 855 000	9 740 000
Leverantörsskulder		207 479	377 075
Övriga skulder	Not 16	265 879	261 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	377 279	252 957
Summa kortfristiga skulder		14 705 637	10 631 380
Summa eget kapital och skulder		19 297 569	19 860 917

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	17 395	329 158
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	502 888	502 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	520 283	832 046
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	157 042	9 630
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-40 743	81 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	636 582	923 149
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-540 000	-332 967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 000	-332 967
Årets kassaflöde	96 582	590 182
Likvidamedel vid årets början	3 419 570	2 829 388
Likvidamedel vid årets slut	3 516 153	3 419 570

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Dörrar	Linjär	50
Skåpsnickerier	Linjär	40
Fasad - puts	Linjär	50
Yttertak-tegel	Linjär	60
El	Linjär	50
Ventilation - kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar & apparater	Linjär	25
Stammar och badrum	Linjär	50
VAV - värme/kulvert	Linjär	50
Stomme	Linjär	100
Tillkommande och utbyta komponenter		
Markiser	Linjär	20
Fönster	Linjär	60
Relining	Linjär	30

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.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar
Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 414 316	2 414 316
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-32 975	-32 975
Hyror, lokaler	46 392	42 180
Hyror, garage	32 400	21 600
Hyror, p-platser	30 600	25 800
Hyror, övriga	600	600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-700	-600
Bränsleavgifter, bostäder	440 112	440 112
Summa nettoomsättning	2 930 445	2 911 033

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	21 379	10 334
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-6
Erhållna statliga bidrag	8 945	0
Övriga rörelseintäkter	0	3 684
Summa övriga rörelseintäkter	30 321	14 012

Not 4 Reparationskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rep Bostäder	-2 783	0
Rep Gem utrymmen	-1 506	-5 275
Rep Installationer	-16 479	-29 817
Rep Huskropp	0	-513
Rep Markytor	0	-1 263
Rep Övriga	-980	-814
Rep p-plats	-2 681	0
Vattenskador	0	-3 586
Summa reparationskostnader	-24 430	-41 268

Not 5 Underhållskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
UH Gem utrymmen	-37 571	-22 309
UH Installationer	-151 202	-39 657
UH Markytor	-18 674	-59 475
UH Övrigt	-8 665	-2 443
Summa underhållskostnader	-216 112	-123 884

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 880	-92 880
Försäkringspremier	-40 639	-35 864
Kabel- och digital-TV	-46 935	-46 955
Pcb/Radonsanering	-1 906	-17 268
Återbäring från Riksbyggen	6 900	8 600
Obligatoriska besiktningar	0	-60 250
Bevakningskostnader	-12 795	-14 082
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 469
Drift och förbrukning, övrigt	0	-18 994
Förbrukningsinventarier	-9 650	-9 287
Vatten	-175 433	-165 382
Fastighetsel	-55 597	-52 465
Uppvärmning	-461 443	-428 840
Sophantering och återvinning	-93 725	-89 192
Förvaltningsarvode drift	-6 648	-1 113
Summa driftskostnader	-990 751	-1 026 439

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-738 498	-710 333
IT-kostnader	-1 500	-1 500
Arvode, yrkesrevisorer	-16 323	-14 839
Övriga försäljningskostnader	-945	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 334	-6 295
Kreditupplysningar	-4 527	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 863	-11 319
Trycksaker	-3 375	-2 625
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 300	-3 300
Bankkostnader	-2 875	-2 700
Övriga externa kostnader	-360	-360
Summa övriga externa kostnader	-787 900	-753 270

Not 8 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-6 600	-7 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 200
Sociala kostnader	-3 287	-3 062
Summa personalkostnader	-24 887	-26 462

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	3 002	2 812
Utdelning på andelar i Riksbyggen	21 800	104 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	24 802	107 452

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	625	3 261
Ränteintäkter från likviditetsplacering	75 049	16 875
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	25
Övriga ränteintäkter	279	36
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	75 971	20 198

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 733 216	22 733 216
Mark	61 298	61 298
Tillkommande utgifter	369 360	369 360
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 163 874	23 163 874
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 879 534	-7 395 113
Tillkommande utgifter	-166 212	-147 744
	-8 045 746	-7 542 857
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-484 420	-484 420
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-18 468	-18 468
	-502 888	-502 888
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 548 634	-8 045 745
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 615 240	15 118 129
Varav		
Byggnader	14 369 262	14 853 682
Mark	61 298	61 298
Tillkommande utgifter	184 680	203 148
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 000 000	30 000 000
Lokaler	288 000	288 000
Totalt taxeringsvärde	30 288 000	30 288 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 001 000</i>	<i>23 001 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 287 000</i>	<i>7 287 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
2 180 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	1 090 000	1 090 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 090 000	1 090 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteutgifter	9 839	0
Förutbetalda försäkringspremier	50 766	40 639
Förutbetalda driftkostnader	3 428	3 131
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	177 583
Förutbetald tv-avgift	3 911	4 036
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 069	225 390

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto SBAB	3 224 341	2 759 131
Transaktionskonto Swedbank	291 812	660 440
Summa kassa och bank	3 516 153	3 419 571

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	13 855 000	14 395 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-220 000	-540 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 635 000	-9 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	4 655 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2023-01-28	3 720 000,00	-3 350 000,00	370 000,00	0,00
SEB	4,93%	2024-01-28	0,00	3 350 000,00	150 000,00	3 200 000,00
SEB	4,77%	2024-03-20	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SEB	1,66%	2024-04-28	4 675 000,00	0,00	20 000,00	4 655 000,00
Summa			14 395 000,00	0,00	540 000,00	13 855 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 220 000 kr samt omförhandla tre lån på 13 635 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 880 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld 12 755 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	256 112	251 266
Skuld sociala avgifter och skatter	9 767	10 082
Summa övriga skulder	265 879	261 348

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

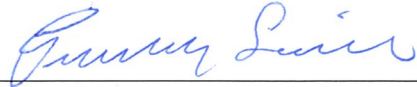
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	15 227	8 734
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	110 438	4 694
Upplupna kostnader för renhållning	3 270	3 485
Upplupna kostnader för administration	9 646	3 257
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	238 698	232 788
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377 279	252 957

Not Ställda säkerheter

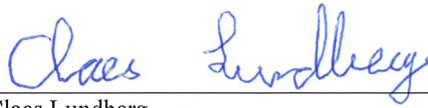
	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	15 242 700	15 242 700

Styrelsens underskrifter

Mariestad 2024-03-20



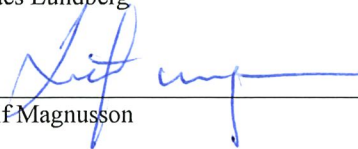
Gunnar Levin



Claes Lundberg



Ulrika Persson



Leif Magnusson



Julia Torgin

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/4 2024



RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 5

Org.nr 766000-1517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 5 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 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 fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 fel, 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 fel, 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

Uöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 5 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Skövde den 24 april 2024
Revisorscentrum i Skövde



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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Mariestadshus 5 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

