

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Mariestadshus 3
Org nr: 766000-1483



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Mariestad kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 11 645 912 kr. Sedan år 2022 är föreningen momsregistrerad för elbilsaddning.

Årets resultat före fondförändring är 24 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre räntekostnader och uppvärmningskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 415 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 632 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som en kortfristig skuld (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 274% till 260%.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Näckrosen 6 i Mariestads kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 53 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946-1948 samt ombyggda 1984 genom totalentreprenad av BPA. Fastighetens adress är Bäckaskogsvägen 11-25 i Mariestad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	
		Användning	Antal
1 rum och kök	4	Antal lokaler	4
2 rum och kök	32	Antal p-platser	32
3 rum och kök	15		
4 rum och kök	2		

Total tomtarea 7 180 m²

Total bostadsarea 3 142 m²

Total lokalarea 110 m²

Årets taxeringsvärde 29 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 400 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice och fastighetsutveckling
Vänerenergi AB	El och fjärrvärme
Tele2 Sverige AB	TV och bredband
Hisstjänst i Skaraborg AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Securitas Sverige AB	Upplåsning vid behov

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 101 tkr och planerat underhåll för 214 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.

Underhållsplanen uppdaterades senast i september 2024 och visar ett underhållsbehov på 5 707 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 571 tkr (176kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 100 tkr (31 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande år är 76 kr/m².

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

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av fönster	2012
Byte 2/7 delar av taken	2010-2012
Balansering av värmesystem	2012
Byte av fläktmotor till ventilation	2013
Stenbeläggning av uteplatser	2013
Byte av grovtvättmaskin	2013
Byte av låscynder	2014
Byte av 2 tvättmaskiner	2016
Målning av trapphus	2016
Nya postboxar	2016
Byte av stolpbelysningsarmatur	2016
Byte av trapphusarmatur	2016
Reparation av utvändiga källartrappor	2016
Byte av 2 stycken torkskåp samt en tvättmaskin	2017
Byte av belysning i entréerna	2017
Renovering soprum	2020
Byte 5/7 delar av taken	2021
Tvätt och underhåll tak, 2/7 delar, målning plåtdetaljer	2022
Underhåll planteringsytor	2022
Underhåll skyddsrum	2022
Målning socklar	2022
Målning fönster	2023

Årets utförda underhåll/investeringar

Beskrivning	Belopp, tkr
Ny lekplats (investering)	220
Rensning ventilationskanaler	87
Komplettering av asfaltsytor	56
Byte golvmatta kök Lilla Teamet	26
Uppgradering insamlingsenhet DÖS	19
Byte fläktstyrning, kondensator	14
Takbehandling väggavel hus 13	7
Bortfräsning stubbe	5

Planerat underhåll	År
Byte styrsystem, DUC	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Envall	Ordförande	2026
Viktor Måbäck	Ledamot	2026
Tony Nilsson	Ledamot	2025
Sanna Lundberg	Ledamot	2025
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Andersson	Suppleant	2025
Ellen Salmonsson	Suppleant	2025
Adam Pallin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning

Lennarth Hultman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen extra amorterat 1 391 tkr på sina lån. Detta gjordes i samband med omläggning av befintliga lån för att minska föreningens räntekostnader.

En ny lekplats byggdes färdigt under 2024. Investeringen kostade 220 tkr och lades på avskrivningar i 15 år.

På årsstämman i maj 2024 togs beslut om ett gruppavtal för bredband. Avtalet startades fr.o.m. 1 oktober 2024 och bredbandsavgift infördes fr.o.m. 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen förändrade avgifterna senast den 2024-01-01 då årsavgiften höjdes med 3% samt värmeavgiften med 15%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% samt värmeavgiften med 10% fr.o.m. 2025-01-01. Fr.o.m. årsskiftet 2025 införs även en bredbandsavgift med 130 kr/mån/lgh.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 837 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	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 140	2 988	2 983	2 929	2 883
Årets resultat	216	241	-270	-9	713
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	31	31	108	106	107
Balansomslutning	18 989	20 973	20 749	21 353	16 301
Soliditet %	20	17	16	17	22
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	40	77	94	37	40
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	260	274	337	338	374
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	84	98	94	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	984	813	813	921	905
Driftkostnader kr/kvm	333	310	320	300	297
Energikostnad kr/kvm	220	226	214	205	176
Underhållsfond kr/kvm	677	712	777	905	834
Sparande kr/kvm	260	315	296	150	366
Ränta kr/kvm	138	108	79	55	59
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 693	5 245	5 355	5 446	3 945
Räntekänslighet %	4,8	6,4	5,7	5,9	4,4

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. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	473 969	3 500	2 314 888	469 506	240 826
Disposition enl. årsstämmobeslut				240 826	-240 826
Reservering underhållsfond			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-213 618	213 618	
Årets resultat					216 410
Vid årets slut	473 969	3 500	2 201 270	823 950	216 410

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	710 332
Årets resultat	216 410
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	213 618
Summa	1 040 360

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 040 360**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 140 190	2 988 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 657	43 718
Summa		3 188 847	3 031 778
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-100 856	-45 740
Underhållskostnader	Not 5	-213 618	-311 579
Driftskostnader	Not 6	-1 081 296	-1 009 000
Övriga externa kostnader	Not 7	-718 839	-677 126
Personalkostnader	Not 8	-76 742	-41 709
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-415 271	-436 665
Summa rörelsekostnader		-2 606 622	-2 521 819
Rörelseresultat		582 225	509 959
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	2 922	3 189
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	78 886	78 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 622	-350 900
Summa finansiella poster		-365 815	-269 133
Resultat efter finansiella poster		216 410	240 826
Årets resultat		216 410	240 826
Avsättning underhållsfond		- 100 000	- 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		213 618	311 579
Årets resultat efter fondförändringar		330 028	452 405

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 899 694	17 094 965
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	192 500
Summa materiella anläggningstillgångar		16 899 694	17 287 465
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	26 500	26 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 500	26 500
Summa anläggningstillgångar		16 926 194	17 313 965
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	7 540
Övriga fordringar		68	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	80 272	58 595
Summa kortfristiga fordringar		80 340	66 157
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 982 460	3 592 733
Summa kassa och bank		1 982 460	3 592 733
Summa omsättningstillgångar		2 062 799	3 658 891
Summa tillgångar		18 988 993	20 972 856

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	473 969	473 969	
Reservfond	3 500	3 500	
Fond för yttre underhåll	2 201 270	2 314 888	
Summa bundet eget kapital	2 678 739	2 792 357	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	823 950	469 506	
Årets resultat	216 410	240 826	
Summa fritt eget kapital	1 040 360	710 332	
Summa eget kapital	3 719 099	3 502 689	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 132 500	12 745 000
Summa långfristiga skulder		10 132 500	12 745 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 612 500	3 736 250
Leverantörsskulder		195 342	701 474
Skatteskulder		13 838	19 824
Övriga skulder	Not 17	35 228	19 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	280 487	248 397
Summa kortfristiga skulder		5 137 395	4 725 167
Summa eget kapital och skulder	18 988 993	20 972 856	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	582 225	509 959
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	415 271	436 665
Utdelningar	2 922	2 659
	1 000 418	949 283
Erhållen ränta	85 935	72 059
Erlagd ränta	-444 606	-350 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	641 747	670 379
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-21 232	163 294
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-467 039	327 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	153 476	1 161 600
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-27 500	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-192 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 500	-192 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 736 250	-345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 736 250	-345 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 610 274	624 100
Likvida medel vid årets början	3 592 733	2 968 633
Likvida medel vid årets slut	1 982 460	3 592 733
Kassa och Bank BR	1 982 460	3 592 733

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
Stomme och grund	Linjär	100
Dörrar	Linjär	40
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	50
El	Linjär	50
Fasad - tegel	Linjär	80
Fönster	Linjär	50
Köksinredning/skåpsnickerier	Linjär	40
Ventilation- kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar & apparater	Linjär	20
Värmeinstallation	Linjär	20
Ljuddämpning tvättstuga	Linjär	20
Tillkommande komponenter		
Hissmaskiner	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Lekplats	Linjär	15

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 629 976	2 553 484
Hyror, lokaler	6 600	3 000
Hyror, p-platser	25 980	25 980
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-750	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 031	-2 563
Bränsleavgifter, bostäder	462 100	401 968
Elavgifter	6 975	0
Övriga ersättningar	11 343	6 197
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-6
Summa nettoomsättning	3 140 190	2 988 060

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	6 734	5 601
Erhållna statliga bidrag	0	24 211
Erhållna skadestånd	41 923	0
Övriga rörelseintäkter	0	13 906
Summa övriga rörelseintäkter	48 657	43 718

Not 4 Reparationskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Gemensamma utrymmen	-15 143	-25 893
Installationer	-40 343	-18 878
Huskropp	-3 088	-969
Försäkringsskador	-42 283	0
Summa reparationskostnader	-100 856	-45 740

Not 5 Underhållskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Bostäder	0	-2 538
Gemensamma utrymmen	-24 618	0
Installationer	-112 788	
Huskropp	-6 700	-300 000
Markytor	-58 385	-8 787
Övrigt	-11 127	-254
Summa underhållskostnader	-213 618	-311 579

Not 6 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 390	-84 217
Försäkringspremier	-44 959	-35 991
TV och bredband	-50 553	-31 275
Återbäring från Riksbyggen	700	6 500
Serviceavtal	-26 126	-2 567
Obligatoriska besiktningar	-6 235	-6 494
Bevakningskostnader	-9 840	-9 135
Förbrukningsinventarier	-42 630	-18 501
Vatten	-98 527	-191 047
Fastighetsel	-124 447	-126 634
Uppvärmning	-491 599	-416 654
Sophantering och återvinning	-80 800	-91 569
Förvaltningsarvode drift	-19 891	-1 417
Summa driftskostnader	-1 081 296	-1 009 000

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-654 188	-625 451
IT-kostnader	-8 953	-8 660
Arvode, yrkesrevisorer	-20 048	-16 521
Övriga försäljningskostnader	-945	0
Övriga förvaltningskostnader	-13 058	-13 221
Kreditupplysningar	-611	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 340	-4 988
Trycksaker	-3 483	-2 319
Medlems- och föreningsavgifter	-3 233	-2 915
Bankkostnader	-2 982	-2 550
Övriga externa kostnader	0	-318
Summa övriga externa kostnader	-718 839	-677 126

Not 8 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-9 300	-6 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-16 442	-8 809
Summa personalkostnader	-76 742	-41 709

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	2 922	2 659
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	530
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 922	3 189

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	290
Ränteintäkter från likviditetsplacering	68 202	67 716
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	10 673	10 555
Övriga ränteintäkter	11	17
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	78 886	78 578

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 462 520	24 462 520
Mark	123 690	123 690
Årets anskaffningar		
Lekplats, omklassificering av ny- och ombyggnation	220 000	0
	220 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 806 210	24 586 210
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 991 244	-9 554 579
	-9 991 244	-9 554 579
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-407 938	-436 665
Årets avskrivning markinventarier	-7 333	0
	-415 271	-436 665
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 406 516	-9 991 244
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	2 500 000	2 500 000
	2 500 000	2 500 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 899 694	17 094 966
Varav		
Byggnader	14 063 337	14 471 276
Mark	2 623 690	2 623 690
Markinventarier	212 667	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 400 000	29 400 000
Totalt taxeringsvärde	29 400 000	29 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 400 000</i>	<i>23 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Lekplats	192 500	0
Summa ingående	192 500	0
Årets anskaffningar		
Lekplats	27 500	192 500
Summa årets anskaffningar	27 500	192 500
Årets omklassificeringar		
Lekplats, se not 11	-220 000	0
Summa omklassificeringar	-220 000	0
Vid årets slut	0	192 500

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
53 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	26 500	26 500
Summa andra långfristiga fordringar	26 500	26 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	7 049
Förutbetalda försäkringspremier	49 441	44 959
Förutbetalda driftkostnader	2 805	2 460
Förutbetald tv och bredband	25 440	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 586	4 127
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 272	58 595

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto SBAB	1 792 251	2 779 584
Transaktionskonto	190 209	813 149
Summa kassa och bank	1 982 460	3 592 733

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	14 745 000	16 481 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-270 000	-345 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 342 500	-3 391 250
Långfristig skuld vid årets slut	10 132 500	12 745 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,65%	2024-12-01	1 143 750,00	0,00	1 143 750,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2025-03-03	2 392 500,00	0,00	392 500,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2025-09-01	2 552 500,00	0,00	70 000,00	2 482 500,00
STADSHYPOTEK	4,53%	2026-09-01	2 452 500,00	0,00	70 000,00	2 382 500,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2026-10-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2027-06-30	2 940 000,00	0,00	60 000,00	2 880 000,00
Summa			16 481 250,00	0,00	1 736 250,00	14 745 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 270 000 kr samt att omförhandla två lån på 4 342 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 080 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 395 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	939	939
Skuld för moms	159	7
Skuld sociala avgifter och skatter	34 130	18 277
Summa övriga skulder	35 228	19 223

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10 258	7 242
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	53 826	969
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 950
Upplupna kostnader för administration	0	17 754
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	216 035	219 482
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 487	248 397

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	20 381 000	20 381 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Mariestad 31/3-2025

Ort och datum



Tomas Envall



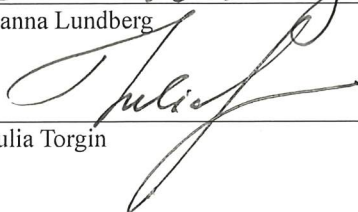
Tony Nilsson



Sanna Lundberg



Viktor Måback



Julia Torgin

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/4 2025



Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 3

Org.nr 766000-1483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 3 för år 2024.

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 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 på 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 3 för år 2024 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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.

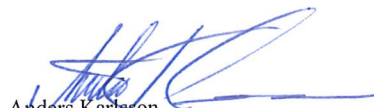
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 30 april 2025
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 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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga 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 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Mariestadshus 3 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

