

Årsredovisning

RBF Mariestadshus 11
Org nr: 716410-4114

2024-01-01 – 2024-12-31



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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 11 får
härmed 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 Mariestads Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 22 305 665 kr.

Sedan år 2023 är föreningen momsregistrerad för debitering av hushållsel och elbilsladdning (IMD).

Årets resultat före fondförändringen är 712 tkr högre än föregående år främst p.g.a. lägre underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 1 130 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 054 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 523% till 472%.

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	52

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 293 tkr och planerat underhåll för 439 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 5 900 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 590 tkr (95 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har gjorts med 806 tkr (130 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande år är 95 kr/m². 

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

Tidigare utfört underhåll/Utbyte av komponenter

Beskrivning	År
Utemiljö	2014
Målning balkonger, takspång	2015
Byte radiatorer	2015
Målning trapphus	2016
Utvändig målning och fasadbehandling	2016
Byte stamventiler för kallt och varmt vatten	2016
Byte låssystem	2017
Målning soprum och byte dörrar till soprum	2018
OVK åtgärder	2019
Byte hissar	2019
Målning gårdshustak, entrétag	2020
Byte armaturer på vinden, cykelrum	2020
Byte 2 st tvättmaskiner	2021
Byte belysning trapphus, vindar, ytterbelysning	2021
Injustering av ventilation	2021
Målning mellanväggar uteplatser	2021
Utbyte av träd, underhåll rabatter	2021-2023
Renovering balkonger, påbörjat	2023
Underhåll tvättstugor	2023
Byte 2 st torkskåp, 1 st torktumlare	2023
Installation belysning vind	2023
IMD El	2023

Årets utförda underhåll/investeringar

Beskrivning	Belopp, tkr
Byte fjärrvärmecentral (investering)	266
Målning smidesdetaljer på balkonger	206
Renovering balkonger, forts.	64
Byte fläktmotor	52
Underhåll fasad	32
Uppgradering insamlingsenhet (DÖS)	28
Underhåll träd (nedtagning, plantering, beskärning)	25
Byte VVC pump	14
Byte batterier hiss	13
Byte golvbrunn 1 st lgh	4
Övrigt	1

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Byte av driftövervakningssystem	2025
Byte dörrar och målning gårdshus	2025
Byte gungställning	2025 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Johansson	Ordförande	2026
Ulf Eimersson	Ledamot	2025
Lars Gustafsson	Ledamot	2025
Carina Rumler	Ledamot	2026
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nina Michelsson	Suppleant	2025
Carina Eimersson	Suppleant	2025
Krister Ringblom	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorscentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor
Björn Bergström	Förtroendevald revisor
Thomas Frykén	Revisorssuppleant

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Frykén	2025
Lars-Olof Carlson	2026
Lennart Bengtsson	2027

Föreningens uthyrningsansvariga	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Magnusson	2025
Ulf Eimersson (P-plats ansvarig)	2025

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 2 699 tkr på sina lån. Detta gjordes i samband med omläggning av befintliga lån för att minska föreningens räntekostnader.

En fjärrvärmecentral byttes under året. Investeringen kostade 266 tkr och lades på avskrivningar i 25 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 3% samt värmeavgifterna med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift dock höjning av värmeavgift med 25% fr.o.m. 1 januari 2025.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 856 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. *R*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 070	5 765	5 639	5 536	5 546
Årets resultat	924	212	1 537	338	1 286
Balansomslutning	37 911	40 235	41 065	40 842	41 329
Soliditet %	33	29	27	24	23
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	38	42	51	95	50
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	472	523	510	399	432
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	98	99	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	935	919	900	882	884
Driftkostnader kr/kvm	302	269	221	213	205
Energikostnad kr/kvm	195	154	142	136	124
Underhållsfond kr/kvm	571	511	541	426	535
Reservering till underhållsfond kr/kvm	130	170	150	85	85
Sparande kr/kvm	254	412	459	423	425
Ränta kr/kvm	108	100	53	67	75
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 995	4 494	4 655	4 847	5 023
Räntekänslighet %	4,1	4,9	5,2	5,5	5,7

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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 165 992	3 158 748	5 947 275	211 678
Disposition enl. årsstämmobeslut			211 678	-211 678
Reservering underhållsfond		806 000	-806 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-438 721	438 721	
Årets resultat				923 909
Vid årets slut	2 165 992	3 526 027	5 791 674	923 909

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 158 953
Årets resultat	923 909
Årets fondreservering enligt stadgarna	-806 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	438 721
Summa	6 715 582

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 715 582**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 069 868	5 765 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 025	35 895
Summa		6 188 893	5 801 195
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-292 665	-125 734
Underhållskostnader	Not 5	-438 721	-1 235 490
Driftskostnader	Not 6	-1 863 491	-1 661 057
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 004 235	-930 730
Personalkostnader	Not 8	-93 401	-89 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 130 384	-1 100 616
Summa rörelsekostnader		-4 822 896	-5 143 177
Rörelseresultat		1 365 997	658 018
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	6 968	7 341
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	219 864	163 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-668 920	-616 726
Summa finansiella poster		-442 088	-446 340
Resultat efter finansiella poster		923 909	211 678
Årets resultat		923 909	211 678
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-806 000	-1 050 000
Ianspråktagande av underhållsfond		438 721	1 235 490
Resultat efter fondförändring		556 630	397 168

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 202 167	33 066 231
Summa materiella anläggningstillgångar		32 202 167	33 066 231
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		32 252 167	33 116 231
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		61 931	0
Övriga fordringar		104	98 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	221 977	227 102
Summa kortfristiga fordringar		284 012	325 831
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 374 469	6 793 210
Summa kassa och bank		4 374 469	6 793 210
Summa omsättningstillgångar		5 658 481	7 119 042
Summa tillgångar		37 910 648	40 235 273

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 165 992	2 165 992	
Fond för yttre underhåll	3 526 027	3 158 748	
Summa bundet eget kapital	5 692 019	5 324 740	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 791 674	5 947 275	
Årets resultat	923 909	211 678	
Summa fritt eget kapital	6 715 582	6 158 953	
Summa eget kapital	12 407 601	11 483 693	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 780 000	11 690 280
Summa långfristiga skulder	10 780 000	11 690 280	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 910 280	16 084 247
Leverantörsskulder		352 768	338 364
Skatteskulder		13 835	17 998
Övriga skulder	Not 17	38 386	28 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	407 777	592 664
Summa kortfristiga skulder	14 723 047	17 061 300	
Summa eget kapital och skulder	37 910 648	40 235 273	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 365 997	658 018
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 130 384	1 100 616
Utdelningar	6 968	6 341
	2 503 348	1 764 975
Erhållen ränta	232 921	144 489
Erlagd ränta	-668 660	-565 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 067 609	1 344 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	28 763	3 755
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-164 546	-97 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 931 826	1 250 593
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-266 320	-325 881
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-266 320	-325 881
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 084 247	-995 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 084 247	-995 300
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 418 741	-70 588
Likvida medel vid årets början	6 793 210	6 863 798
Likvida medel vid årets slut	5 374 469	6 793 210
Kassa och Bank BR	5 374 469	6 793 210

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Dörrar	Linjär	50
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	50
El	Linjär	50
Fasad-tegel	Linjär	80
Fönster	Linjär	50
Köksinredning/skåpsnickerier	Linjär	40
Yttertak - plåt	Linjär	60
Ventilation - kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar och apparater	Linjär	20
Ventilationsaggregat	Linjär	20
Utemiljö	Linjär	20
Snålspolande utrustning	Linjär	10
Markinventarier	Linjär	5-15
Hissar	Linjär	40
Lekplats	Linjär	15
IMD El	Linjär	10
Fjärrvärmecentral	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Komponentindelning

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 289 900	5 135 892
Hyror, p-platser	68 950	67 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-800	-550
Bränsleavgifter, bostäder	489 972	426 132
Elavgifter	207 547	114 671
Övriga ersättningar	14 299	22 155
Summa nettoomsättning	6 069 868	5 765 300

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	30 000
Erhållna skadestånd	57 300	0
Övriga rörelseintäkter	1 200	5 895
Försäkringsersättningar	60 525	0
Summa övriga rörelseintäkter	119 025	35 895

Not 4 Reparationskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rep Bostäder	0	-593
Rep Gem utrymmen	-6 615	-29 354
Rep Installationer	-134 289	-68 401
Rep Huskropp	-3 593	-13 013
Rep Markytor	0	-12 263
Rep Övriga	0	-2 110
Rep Vattenskador	-148 168	0
Summa reparationskostnader	-292 665	-125 734

Not 5 Underhållskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
UH Bostäder	-3 915	-9 356
UH Gem utrymmen	0	-555 863
UH Installationer	-105 709	-71 691
UH Huskropp	-276 714	-464 533
UH Markytor	-25 177	-40 669
UH Övrigt	-27 206	-93 378
Summa underhållskostnader	-438 721	-1 235 490

Not 6 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 070	-141 421
Försäkringspremier	-107 224	-85 840
TV och bredband	-155 680	-130 591
Återbäring från Riksbyggen	1 100	8 800
Serviceavtal	0	-8 763
Obligatoriska besiktningar	-11 918	-48 830
Bevakningskostnader	-2 940	-2 741
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 081
Snö- och halkbekämpning	-1 194	-4 425
Förbrukningsinventarier	-41 331	-103 140
Vatten	-300 752	-221 573
Fastighetsel	-385 745	-284 200
Uppvärmning	-517 451	-443 776
Sophantering och återvinning	-173 945	-161 487
Förvaltningsarvode drift	-21 342	-31 990
Summa driftskostnader	-1 863 491	-1 661 057

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-934 400	-858 151
IT-kostnader	-14 235	-14 610
Arvode, yrkesrevisorer	-24 059	-20 110
Övriga förvaltningskostnader	-3 022	-2 038
Kreditupplysningar	-1 799	-6 285
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 632	-17 063
Trycksaker	-3 894	-3 894
Medlems- och föreningsavgifter	-5 429	-4 895
Bankkostnader	-3 765	-3 150
Övriga externa kostnader	0	-534
Summa övriga externa kostnader	-1 004 235	-930 730

Not 8 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 075	-20 100
Sociala kostnader	-12 326	-9 450
Summa personalkostnader	-93 401	-89 550

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	6 968	6 341
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	1 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 968	7 341

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	559
Ränteintäkter från likviditetsplacering	219 624	162 114
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	164	344
Övriga ränteintäkter	76	28
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	219 864	163 045

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 842 251	49 516 370
Mark	2 561 660	2 561 660
Markanläggning	3 075 150	3 075 150
Markinventarier	751 343	751 343
	56 230 404	55 904 523
Årets anskaffningar		
Byggnader	266 320	325 881
	266 320	325 881
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 496 724	56 230 404
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 022 878	-18 119 938
Markanläggningar	-1 537 573	-1 383 815
Markinventarier	-303 723	-259 804
	-20 864 173	-19 763 557
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-932 707	-902 940
Årets avskrivning markanläggningar	-153 758	-153 758
Årets avskrivning markinventarier	-43 919	-43 919
	-1 130 384	-1 100 616
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 994 557	-20 864 174
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-2 300 000	-2 300 000
	-2 300 000	-2 300 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 202 167	33 066 230
Varav		
Byggnader	27 852 986	28 519 373
Mark	2 561 660	2 561 660
Markanläggningar	1 383 820	1 537 577
Markinventarier	403 701	447 620
Taxeringsvärden		
Bostäder	60 000 000	60 000 000
Totalt taxeringsvärde	60 000 000	60 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 000 000</i>	<i>13 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
100 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	50 000	50 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	50 000	50 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 499	19 555
Förutbetalda försäkringspremier	117 919	107 224
Förutbetalda driftkostnader	1 028	735
Förutbetald tv-avgift och bredband	38 085	38 470
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 998	1 998
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 449	59 120
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221 977	227 102

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto SBAB	1 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	0

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto SBAB	4 119 676	6 196 995
Transaktionskonto Swedbank	254 793	596 215
Summa kassa och bank	4 374 469	6 793 210

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 690 280	27 774 527
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-385 000	-385 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 525 280	-15 699 247
Långfristig skuld vid årets slut	10 780 000	11 690 280

R

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,83%	2024-10-30	7 849 247,00	-6 000 000,00	1 849 247,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,05%	2025-01-02	5 000 000,00	0,00	1 000 000,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2025-07-30	7 985 280,00	0,00	75 000,00	7 910 280,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2025-10-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,56%	2026-03-01	3 940 000,00	0,00	160 000,00	3 780 000,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-09-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2027-10-30	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
Summa			27 774 527,00	0,00	3 084 247,00	24 690 280,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 385 000 kr samt att omförhandla tre lån på 13 525 280 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 1 540 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 22 765 280 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	3 699	-3 724
Skuld sociala avgifter och skatter	34 687	31 751
Summa övriga skulder	38 386	28 027

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	88 550	88 290
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	58 667	8 209
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 759
Upplupna kostnader för administration	0	7 390
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 956
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	260 560	478 060
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	407 777	592 664

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	42 696 000	42 696 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

R

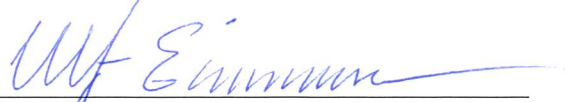
Styrelsens underskrifter

Mariestad 2025-03-18

Ort och datum



Hans Johansson



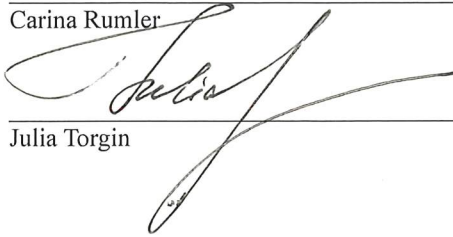
Ulf Eimersson



Carina Rumler



Lars Gustafsson

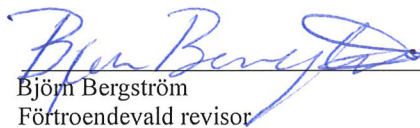


Julia Torgin

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/5 2025



RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Björn Bergström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 11

Org.nr 716410-4114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde och Mariestad den 5 maj 2025
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Björn Bergström
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Mariestadshus 11

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

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

