

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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, 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.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	12

**Bilagor**  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Årets resultat före fondförändring är 215 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på högre årsavgifter och lägre reparationskostnader. Årets resultat efter fondförändring ligger 386 tkr högre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 238 tkr. Det beror främst på att modernisering av hissmaskiner som gjordes under året lagts på avskrivningar och inte tagits ur underhållsfonden som det var planerat vid budgeteringen. Avsättning till underhållsfonden har justerats i samband med övergång till K3-regelverk och är lägre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 151% till 221%.

I resultatet ingår avskrivningar med 226 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 888 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### 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
1 rum och kök	4
2 rum och kök	32
3 rum och kök	15
4 rum och kök	2

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal p-platser	32

Total tomtarea	7 180 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 142 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	110 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	24 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 350 000 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 Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Schindler Hiss	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Vänerenergi AB	El och fjärrvärme
ComHem AB	Kabel-TV

## 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 91 tkr och planerat underhåll för 85 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2019 och visar på ett underhållsbehov på 4 179 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 418 tkr (129 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 137 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av fönster	2010-2012
Byte av en del av taken	2010-2012
Balansering av värmesystem	2012
Byte av fläktmotor till ventilation	2013
Byte av grovtvättmaskin	2013
Byte av låscylinder	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

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte av Torktumlare	58 tkr
Reservdelar till takfläktar	27 tkr

#### Planerat underhåll

	År
Byte tak	2020-2021

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Carlberg	Ordförande	2021
Tomas Envall	Vice ordförande	2020
Sanna Lundberg	Ledamot	2021
Per-Olof Lindh	Ledamot	2020
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Andersson	Suppleant	2020
Viktor Måbäck	Suppleant	2021
Anette Roslund	Suppleant	2020
Toni Piri	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Lennarth Hultman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort en modernisering av hydraulhissarna. I samband med denna investering har föreningen valt att från och med verksamhetsåret 2019 tillämpa regelverket K3. Total kostnad för modernisering av hydraulhissarna är 1 402 500 kr. Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat avskrivningen av modernisering av hydraulhissarna men full avskrivning sker först år 2020.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

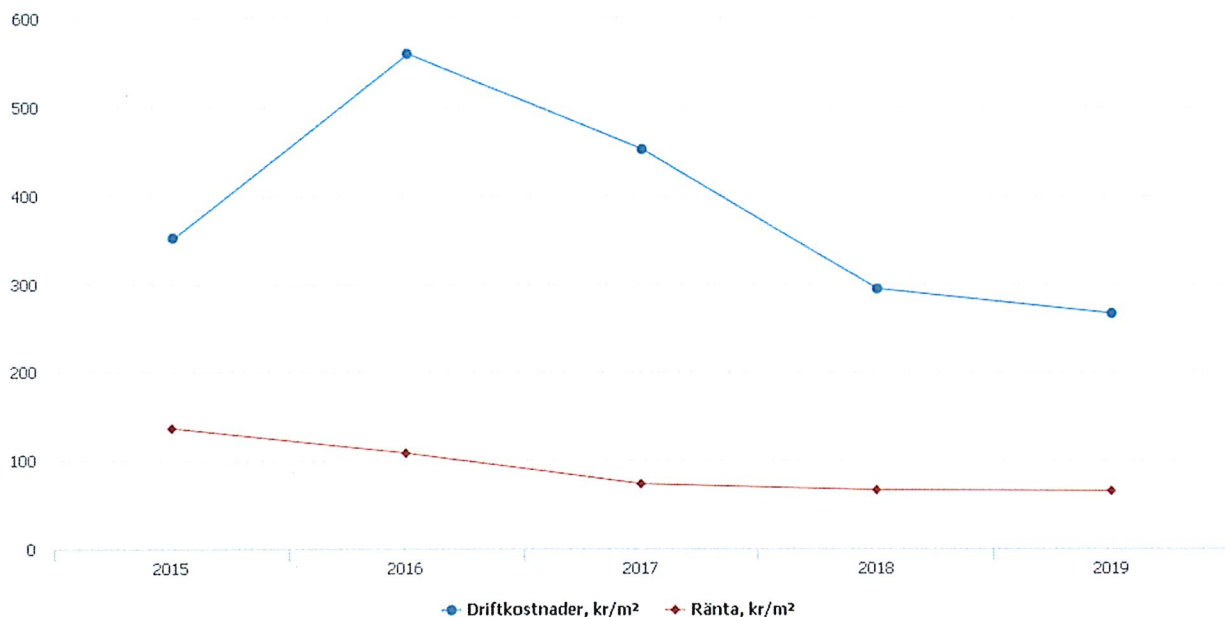
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 9,5%. Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 758 kr/m<sup>2</sup>/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)  
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *Å*



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 801	2 595	2 540	2 520	2 468
Årets resultat	662	447	401	-114	415
Soliditet %	17	15	12	9	10
Likviditet %	221	151	108	68	114
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	758	672	658	672	639
Bränsletillägg, kr/m²	124	124	121	121	118
Driftkostnader, kr/m²	266	238	452	560	352
Ränta, kr/m²	65	66	73	108	136
Underhållsfond, kr/m²	757	647	484	385	372
Lån, kr/m²	3 900	3 520	3 630	3 767	3 884

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *AL*

## 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	2 103 041	-861 747	447 195
Disposition enl. årsstämmobeslut				447 195	-447 195
Reservering underhållsfond			444 056	-444 056	
Ianspråktagande av underhållsfond			-84 759	84 759	
Årets resultat					662 401
Vid årets slut	473 969	3 500	2 462 338	-773 849	662 401

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-414 551
Årets resultat	662 401
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-444 056
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 759
<b>Summa</b>	<b>-111 447</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - **111 447**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 800 515	2 595 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 250	10 976
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 813 765</b>	<b>2 606 007</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationskostnader	Not 4	-91 324	-201 405
Underhållskostnader	Not 5	-84 759	-93 879
Driftkostnader	Not 6	-864 152	-775 092
Övriga externa kostnader	Not 7	-640 283	-633 819
Personalkostnader	Not 8	-37 263	-37 251
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-226 049	-204 309
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 943 830</b>	<b>-1 945 755</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>869 935</b>	<b>660 252</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	3 604	2 544
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	1 115	-173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 253	-215 428
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-207 534</b>	<b>-213 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>662 401</b>	<b>447 195</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>662 401</b>	<b>447 195</b>
Avsättning underhållsfond		- 444 056	- 624 000
Ianspråktagande av underhållsfond		84 759	93 879
<b>Årets resultat efter fondförändringar</b>		<b>303 104</b>	<b>-82 926</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	14 188 364	13 011 912
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 188 364</b>	<b>13 011 912</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	26 500	26 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 500</b>	<b>26 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 214 864</b>	<b>13 038 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		29 507	37 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	196 352	190 325
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>225 859</b>	<b>228 057</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 615 840	873 788
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 615 840</b>	<b>873 788</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 841 699</b>	<b>1 101 845</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 056 563</b>	<b>14 140 258</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	473 969	473 969	
Reservfond	3 500	3 500	
Fond för yttre underhåll	2 462 338	2 103 041	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 939 807</b>	<b>2 580 510</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-773 849	-861 747	
Årets resultat	662 401	447 195	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-111 447</b>	<b>-414 551</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 828 360</b>	<b>2 165 959</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 396 250	11 237 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 396 250</b>	<b>11 237 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	285 000	210 000
Leverantörsskulder		218 294	263 827
Skatteskulder		5 725	0
Övriga skulder	Not 15	17 722	17 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	305 212	245 292
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>831 953</b>	<b>736 799</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 056 563</b>	<b>14 140 258</b>

# 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 *A*



## 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
Yttertak - btg	Linjär	50
Ventilation- kanaler	Linjär	50
Ventilation - fläktar & apparater	Linjär	20
Värmeinstallation	Linjär	20
Ljuddämpning tvättstuga	Linjär	20
Hissmaskiner	Linjär	30

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, uträngeras 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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 382 744	2 109 912
Hyror, bostäder	0	66 172
Hyror, lokaler	3 000	3 000
Hyror, p-platser	26 691	26 365
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 976	-474
Bränsleavgifter, bostäder	390 056	390 056
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 800 515</b>	<b>2 595 031</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	10 689	10 006
Fakturerade kostnader	1 080	900
Återvunna fordringar	1 481	0
Övriga rörelseintäkter	0	70
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>13 250</b>	<b>10 976</b>

## Not 4 Reparationskostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Gemensamma utrymmen	-35 598	-10 802
Installationer	-225	0
Vatten/Avlopp	-12 330	-21 816
Värme	-1 163	-12 263
Ventilation	-5 369	-18 460
Elinstallationer	-14 138	-1 019
Hissar	0	-107 788
Låssystem	-4 518	-4 056
Övrigt	0	-489
Huskropp	-9 704	-17 441
Markytor	0	-963
Garage och parkeringsplatser	-3 789	0
Övrigt	-4 490	-6 309
<b>Summa reparationskostnader</b>	<b>-91 324</b>	<b>-201 405</b>

**Not 5 Underhållskostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Gemensamma utrymmen	-55 151	0
Vatten	0	-13 671
Ventilation	-25 379	-47 083
Hissar	0	-18 174
Övrigt	-4 229	-14 951
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-84 759</b>	<b>-93 879</b>

**Not 6 Driftkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 000	-58 050
Försäkringspremier	-28 146	-27 328
Kabel- och digital-TV	-26 551	-25 801
Återbäring från Riksbyggen	7 000	6 750
Obligatoriska besiktningar	-17 441	-19 672
Drift och förbrukning, övrigt	-55 000	0
Förbrukningsinventarier	-2 909	-5 373
Vatten	-151 213	-134 764
Fastighetsel	-77 437	-76 051
Uppvärmning	-353 558	-375 237
Sophantering och återvinning	-77 268	-57 196
Förvaltningsarvode drift	-9 628	-2 370
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-864 151</b>	<b>-775 092</b>

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-596 093	-582 768
Arvode, yrkesrevisorer	-12 606	-11 638
Övriga förvaltningskostnader	-5 061	-13 755
Kreditupplysningar	-2 025	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 094	-10 013
Kontorsmateriel	-2 494	-2 450
Telefon och porto	-5 128	-4 792
Medlems- och föreningsavgifter	-2 915	-2 650
Bankkostnader	-1 550	-3 185
Övriga externa kostnader	-318	-318
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-640 283</b>	<b>-633 819</b>

**Not 8 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-8 400	-9 300
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-8 263	-7 951
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-37 263</b>	<b>-37 251</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	1 060	0
Utdelning på andelar i Riksbyggen	2 544	2 544
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 604</b>	<b>2 544</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	1 005	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	18
Övriga ränteintäkter	0	-191
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 115</b>	<b>-173</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	20 924 707	20 924 707
Mark	123 690	123 690
Tillkommande utgifter	607 289	607 289
	<b>21 679 970</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Hissmaskiner	1 402 500	0
	<b>1 402 500</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-2 426 665	0
	<b>-2 426 665</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>20 631 521</b>	<b>21 655 686</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 835 972	-10 662 028
Tillkommande utgifter	-307 802	-277 437
	<b>-11 143 774</b>	<b>- 10 735 156</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-168 413	-173 944
Tillkommande utgifter	-57 635	-30 365
Årets utrangering byggnader (originalstomme mm)	1 500 000	0
Årets utrangering byggnader (tak 2/7-del)	298 924	0
Årets utrangering byggnader (hissmaskiner)	627 741	0
	<b>2 200 617</b>	<b>- 10 938 559</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 943 157</b>	<b>- 10 939 465</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	2 500 000	2 500 000
	<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 188 364</b>	<b>13 216 221</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	9 920 322	10 088 735
Mark	2 623 690	2 623 690
Tillkommande utgifter	1 644 352	299 487
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	24 000 000	19 350 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>24 000 000</b>	<b>19 350 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>18 400 000</i>	<i>15 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 600 000</i>	<i>3 950 000</i>



**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
53 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	26 500	26 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>26 500</b>	<b>26 500</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 322	28 146
Förutbetalda driftkostnader	8 606	8 996
Förutbetalt förvaltningsarvode	150 771	145 692
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 799	6 636
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	855	855
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>196 352</b>	<b>190 325</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	12 681 250	11 447 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-285 000	-210 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 396 250</b>	<b>11 237 500</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,53%	2019-06-27	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2020-09-01	2 742 500,00	0,00	70 000,00	2 672 500,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2020-09-01	2 802 500,00	0,00	70 000,00	2 732 500,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2021-09-01	2 902 500,00	0,00	70 000,00	2 832 500,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-06-30	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2024-03-01	0,00	1 500 000,00	56 250,00	1 443 750,00
<b>Summa</b>			<b>11 447 500,00</b>	<b>1 500 000,00</b>	<b>266 250,00</b>	<b>12 681 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 285 000 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 1 140 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 256 250 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *A*

**Not 15 Övriga skulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	939	939
Skuld sociala avgifter och skatter	16 783	16 741
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>17 722</b>	<b>17 680</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

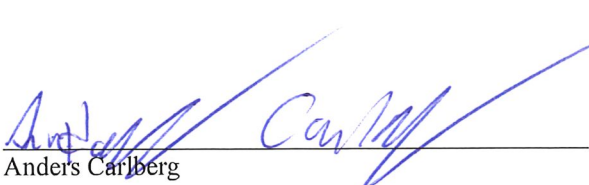
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	0	7 075
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 712	0
Upplupna elkostnader	7 869	6 366
Upplupna värmekostnader	46 394	50 133
Upplupna kostnader för renhållning	14 993	0
Upplupna kostnader för administration	1 639	1 705
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 605	180 013
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>305 212</b>	<b>245 292</b>

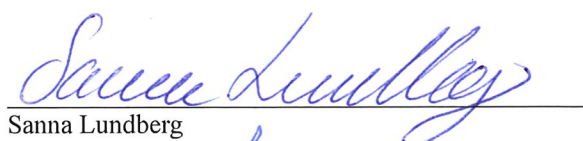
**Not Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Företagsinteckning	20 381 000	20 381 000

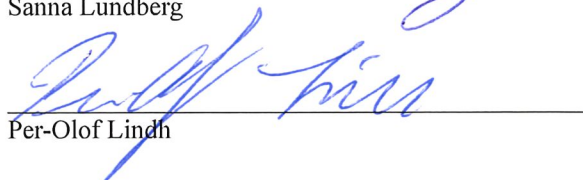
## Styrelsens underskrifter

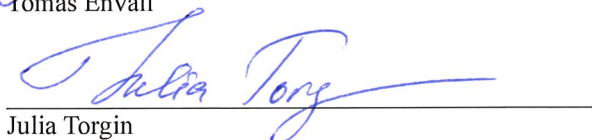
Mariestad 2020-03-24

  
Anders Carlberg


  
Sanna Lundberg

  
Tomas Envall

  
Per-Olof Lindh

  
Julia Torgin

Min revisionsberättelse har lämnats *13/5 2020*

  
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 13 maj 2020

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### Interimsfordringar

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

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

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

### Interimsskulder

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

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

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

### Kortfristiga skulder

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

### Likviditet

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

### Långfristiga skulder

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

### Resultaträkning

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

### Skuldkvot

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

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

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

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

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

#### Underhållsplan

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

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

---

# 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](http://www.riksbyggen.se)

 **Riksbyggen**  
*Rum för hela livet*