
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Mariestadshus 5
Org nr: 766000-1517



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Mariestads kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är något högre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen ser ut att ha minskat men beror på att förvaltningsarvode drift har flyttats till övriga externa kostnader förvaltningsarvode drift & administration. Föreningens vatten och fjärrvärme kostnad har ökat. Räntekostnaderna har ökat på grund av att föreningen tagit upp ett nytt lån för fönsterprojektet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning efter fondförändring.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 71% till 123%.

I resultatet ingår avskrivningar med 324 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 383 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Fogden 1, i Mariestads Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1950 och renoverade 1994 av PEAB. Fastighetens adress är John Hedins väg 1 A-B samt Hertig Karls gata 5-15 i Mariestad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	3	37	14	3	60

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	9	32

Total tomtarea	6 736 m ²
Total bostadsarea	3 451 m ²
Total lokalarea	161 m ²

Årets taxeringsvärde	19 008 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	19 008 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El och fjärrvärme	VänerEnergi AB
Kabel-TV	Telia AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 17 400 och planerat underhåll för 582 633. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 245 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 325 tkr (90 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 411 tkr (114 kr/m²). *A*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Rengöring och behandling av förråd	2016	
Målning samt utrustning tvättstuga	2015	
Byte av låssystem	2015	
Alg och Mossbehandling av tak	2015	
Balkongreovering	2014	
Målning av trapphus	2014	
Byte av utebelysning	2014	
Balansering av värmesystem	2013	

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	7 813 kr
Installationer	1 999 kr
Markytor	530 050 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering ledningar i mark	2019	Kostnad 4 750 000 kr

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


Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Levin	Ordförande	2019
Marie-Louise Alfredsson	Vice ordförande	2019
Leif Magnusson	Ledamot	2020
Claes Lundberg	Ledamot	2020
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rebecka Andersson	Suppleant	2019
Tom Kellman	Suppleant	2020
Erik Sjöholm	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har avslutat fönsterbyte, slutbesiktning var 3 april 2018. Under året har det tagits beslut på att renovera källarstammar till en kostnad av 4 750 000 kr. Nytt lån kommer att tas upp för detta projekt. Projektet påbörjas i början av 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2019-01-01.

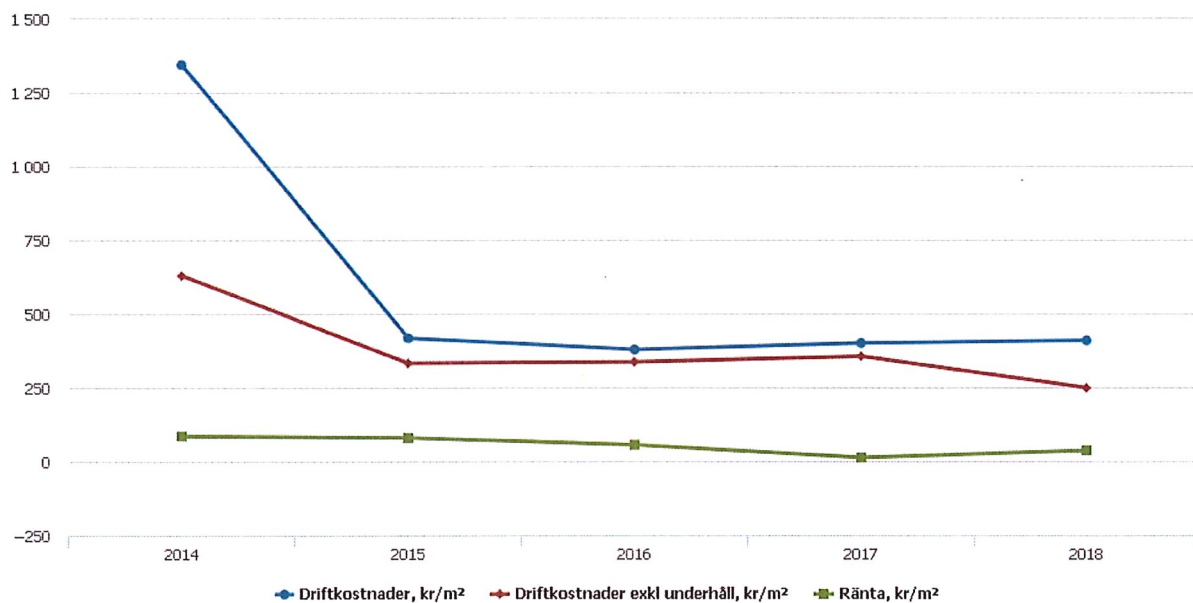
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 610 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. L

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 592	2 509	2 489	2 455	2 444
Årets resultat	59	482	461	197	-2 990
Resultat exklusive avskrivningar	383	859	732	468	-2 719
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-28	403	361	105	-3 242
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	114	126	103	101	145
Balansomslutning	14 683	12 453	10 994	10 926	10 846
Soliditet %	21	24	23	19	17
Likviditet %	123	71	174	129	124
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	610	587	581	581	578
Bränsletillägg, kr/m ²	125	119	119	112	112
Driftkostnader, kr/m ²	244	230	379	418	1 344
Ränta, kr/m ²	33	13	56	80	86
Underhållsfond, kr/m ²	729	777	695	635	619
Lån, kr/m ²	3 004	2 069	2 158	2 242	2 321



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 225	2 805 526	-323 390	482 390
Disposition enl. årsstämmobeslut			482 390	-482 390
Reservering underhållsfond		411 000	-411 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-582 633	582 633	
Årets resultat				58 817
Vid årets slut	63 225	2 633 893	330 633	58 817

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	159 000
Årets resultat	58 817
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-411 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	582 633
Summa	389 451

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	389 451
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 592 200	2 509 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 438	9 508
Summa rörelseintäkter		2 608 638	2 518 598
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-17 400	-26 407
Underhållskostnader	Not 5	-582 633	-161 415
Driftkostnader	Not 6	-882 554	-831 725
Övriga externa kostnader	Not 7	-698 198	-666 755
Personalkostnader	Not 8	-35 584	-30 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-323 802	-376 497
Summa rörelsekostnader		-2 540 171	-2 093 623
Rörelseresultat		68 467	424 975
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	105 763	100 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	2 987	3 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-118 399	-46 493
Summa finansiella poster		-9 650	57 415
Resultat efter finansiella poster		58 817	482 390
Årets resultat		58 817	482 390
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond		-411 000	-456 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		582 633	161 415
Resultat efter fondförändring		230 450	187 805

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	12 229 285	7 833 087
Pågående ny- och ombyggnation	Not 14	0	1 900 000
Summa materiella anläggningstillgångar		12 229 285	9 733 087
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	1 090 000	1 090 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 090 000	1 090 000
Summa anläggningstillgångar		13 319 285	10 823 087
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	4 926	1
Övriga fordringar	Not 17	155 505	94 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	198 573	192 686
Summa kortfristiga fordringar		359 004	287 430
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	1 004 920	1 342 956
Summa kassa och bank		1 004 920	1 342 956
Summa omsättningstillgångar		1 363 924	1 630 386
Summa tillgångar		14 683 209	12 453 473

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	63 225	63 225	
Fond för yttre underhåll	2 633 893	2 805 526	
Summa bundet eget kapital	2 697 118	2 868 751	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	330 633	-323 390	
Årets resultat	58 817	482 390	
Summa fritt eget kapital	389 451	159 000	
Summa eget kapital	3 086 569	3 027 751	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	10 487 944	7 132 803
Summa långfristiga skulder		10 487 944	7 132 803
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	363 711	340 665
Leverantörsskulder		296 723	1 433 428
Övriga skulder	Not 21	244 707	258 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	203 555	260 501
Summa kortfristiga skulder		1 108 696	2 292 918
Summa eget kapital och skulder		14 683 209	12 453 473

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
<i>Fönster</i>	Linjär	68
<i>Dörrar</i>	Linjär	50
<i>Skåpssnickerier</i>	Linjär	40
<i>Fasad – puts</i>	Linjär	50
<i>Yttertak – tegel</i>	Linjär	60
<i>El</i>	Linjär	50
<i>Ventilation – kanaler</i>	Linjär	50
<i>Ventilation – fläktar & apparater</i>	Linjär	25
<i>Stammar och badrum</i>	Linjär	50
<i>VAV – Värme/kulvert</i>	Linjär	50
<i>Stomme</i>	Linjär	100

Tillkommande och utbytta komponenter

Markiser	Linjär	20
Fönster	Linjär	60

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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 105 640	2 024 302
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-32 975	-32 976
Hyror, bostäder	1 200	700
Hyror, lokaler	42 180	40 550
Hyror, garage	21 600	21 600
Hyror, p-platser	25 800	25 969
Hyror, övriga	0	500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-954	-1 222
Bränsleavgifter, bostäder	429 708	429 667
Summa nettoomsättning	2 592 200	2 509 090

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar (Pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter)	13 135	5 600
Fakturerade kostnader (Inkasso)	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	4
Övriga rörelseintäkter	3 125	3 724
Summa övriga rörelseintäkter	16 438	9 508

Not 4 Reparationskostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rep Gem utrymmen	-3 737	-4 185
Rep Installationer	-8 311	-20 733
Rep Markytor	-4 294	0
Rep Garage	0	-1 334
Rep Övriga	-1 058	
Rep Utgift materialinköp gemensamma utrymmen	0	-155
Summa reparationskostnader	-17 400	-26 407

Not 5 Underhållskostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
UH Lokaler		-17 803
UH Gemensamma utrymmen	-7 813	-46 500
UH Installationer	-1 999	-73 569
UH Huskropp	0	-17 269
UH Markytor	-530 050	0
UH Övrigt	-42 771	-6 274
Summa underhållskostnader	-582 633	-161 415

Not 6 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 865	-58 865
Försäkringspremier	-28 943	-28 365
Kabel- och digital-TV	-48 629	-48 580
Återbäring från Riksbyggen	8 375	9 900
Drift och förbrukning, övrigt	-23 178	-14 000
Förbrukningsinventarier	-12 377	-5 522
Vatten	-158 844	-138 078
Fastighetsel	-45 025	-45 152
Uppvärmning	-446 667	-433 126
Sophantering och återvinning	-66 513	-69 936
Yttre skötsel extra	-1 888	0
Summa driftkostnader	-882 554	-831 725

Not 7 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode drift & administration	-658 493	-638 465
Arvode, yrkesrevisorer	-11 463	-11 138
Övriga förvaltningskostnader	-11 898	-5 043
Inkasso & KFM-avgifter	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 205	-7 392
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-3 360
Bankkostnader	-2 330	-1 355
Övriga externa kostnader	-360	0
Summa övriga externa kostnader	-698 198	-666 755

Not 8 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-12 000	-12 000
Sammanträdesarvoden	-9 300	-11 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 200	-1 368
Övriga personalkostnader	-3 425	-1 250
Sociala kostnader	-5 159	-4 809
Summa personalkostnader	-35 584	-30 827

**Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-305 334	-358 029
Avskrivningar tillkommande utgifter	-18 468	-18 468
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-323 802	-376 497

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 123	0
Utdelning på andelar i Riksbyggen ekonomisk förening	104 640	100 280
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	105 763	100 280

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 976	3 606
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	21
Övriga ränteintäkter	0	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 987	3 628

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-118 399	-46 493
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-118 399	-46 493

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 641 589	13 641 589
Tomtmark	61 298	61 298
Tillkommande utgifter	369 360	369 360
	14 072 247	14 072 247
Årets anskaffningar		
Byggnader (fönster)	4 720 000	0
	4 720 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader (fönster)	-409 248	
	- 409 248	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 382 999	14 072 247
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 165 289	-5 807 260
Tillkommande utgifter	-73 872	-55 404
	- 6 239 161	- 5 862 664
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-246 334	-358 029
Årets avskrivning tillkommande komponenter	-77 468	-18 468
Årets utrangering byggnader (fönster)	409 248	0
	85 446	- 376 497
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 153 715	- 6 239 161
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 229 284	7 833 086
Varav		
Byggnader	11 890 966	7 476 301
Mark	61 298	61 298
Tillkommande utgifter	277 020	295 488
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 745 000	18 745 000
Lokaler	263 000	263 000
Totalt taxeringsvärde	19 008 000	19 008 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 220 000</i>	<i>14 220 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 788 000</i>	<i>4 788 000</i>

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets slut	0	1 900 000

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
2 180 garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	1 090 000	1 090 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 090 000	1 090 000
Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 051	1
Kundfordringar	1 875	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 926	1
Not 17 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	41 807	41 807
Skattekonto	103 895	52 936
Andra kortfristiga fordringar	9 803	0
Summa övriga fordringar	155 505	94 743
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 810	28 943
Förutbetalt förvaltningsarvode	164 711	159 695
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 052	4 048
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 573	192 686
Not 19 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	633 131	905 155
Transaktionskonto	371 790	437 801
Summa kassa och bank	1 004 920	1 342 956

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	10 851 655	7 473 468
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-363 711	-340 665
Långfristig skuld vid årets slut	10 487 944	7 132 803

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,44%	2019-05-28	364 310,00	0,00	75 000,00	289 310,00
SEB	1,06%	2019-09-28	6 534 739,00	0,00	47 389,00	6 487 350,00
SEB	1,08%	2020-09-28	574 419,00	0,00	219 424,00	354 995,00
SEB	1,90%	2023-01-28	0,00	3 720 000,00	0,00	3 720 000,00
Summa			7 473 468,00	3 720 000,00	341 813,00	10 851 655,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 363 711 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 454 844 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 033 100 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	233 893	246 495
Skuld sociala avgifter och skatter	10 814	11 829
Summa övriga skulder	244 707	258 324

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 923	1 635
Upplupna elkostnader	4 213	4 888
Upplupna värmekostnader	58 639	57 343
Upplupna kostnader för renhållning	2 300	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 592
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	135 480	194 043
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 555	260 501

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	13 392 700	13 392 700

Styrelsens underskrifter

MARIESTAD 2019-03-26

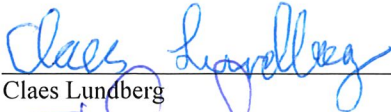
Ort och datum




Gunnar Levin



Marie-Louise Alfredsson



Claes Lundberg

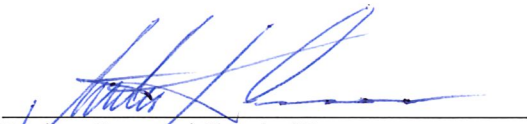


Leif Magnusson



Erik Sjöholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-12



RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

RBF Mariestadshus 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Mariestadshus 5 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 5

Org.nr 766000-1517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 5 för år 2018.

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 2018 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 bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 5 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Skövde den 12 april 2019
Revisorscentrum i Skövde



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

