allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF MARIESTADSHUS 9
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 766000-1442

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.









allabrf.se

Medlemsvinsten 2016

RBF MARIESTADSHUS 9 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.
Det här året uppgick beloppet till 57 800 kronor i återbäring samt 23 184 kronor i utdelning.

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF MARIESTADSHUS 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Humlan i Mariestads kommun med därpå uppförda 252 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 43 lokaler med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1964.
Fastighetens adress är Bigatan 1-19, Drottning Kristinas väg 59-81 och Södra vägen 80-98 i Mariestad.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
27	90	123	12

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
43	138	207

Total tomtarea:	60 799 m²
Total bostadsarea:	17 623 m²
Total lokalarea:	810 m²
Årets taxeringsvärde	97 174 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 161 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Vänerenergi AB	El och fjärrvärme
B2 Bredband AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-11-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Bernhard Nilsson	Ordförande	Stämman	2017
Karin Jönsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Håkan Almlöf	Ledamot	Stämman	2016
Ann-Marie Harald	Ledamot	Stämman	2016
Jan Johansson	Ledamot	Stämman	2017
Pia Lindqvist Hopkins	Ledamot	Stämman	2016
Julia Torgin	RB Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Gunilla Ek	Sekreterare	Stämman	2017
Stig Leijon	Suppleant	Stämman	2016
Anders Forsell	Suppleant	Stämman	2017
Kenneth Andersson	Suppleant	Stämman	2017
Erik Sjöholm	RB Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Revisorscentrum AB i Skövde		
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Göran Magnusson	Valberedning	Stämman
Lars-Olof Bister	Valberedning	Stämman
Vicevärd		
Håkan Almlöf	Vice värd	Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-07-01 då den höjdes med 4,3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2016-07-01.
Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 544 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 725 tkr och planerat underhåll för 1 197 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2016 och visar på ett underhållsbehov på 13 677 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 368 tkr (74 kr/m²) exklusive fönsterrenovering. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 109 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År	Kommentar
Stambyte	2000	Renovering av ledningsstammar
Balkongrenovering	2013	
Byte belysning i trapphus och utebelysning	2015	
Byte lägenhetsdörrar, källardörrar och låssystem	2015	
Asfaltering p-platser	2015	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Kompletterande utebelysning	117
Inklädnad av 16 st balkonger	59
Justering av vindskivor	28
Byte Garageportar	963

Planerat underhåll	År
Fönsterbyte	2017
Fasadmålning	2017

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre underhållskostnader. Räntekostnader är mindre i år tack vare lägre ränta på omsatta lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 212% till 277%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 124 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 410 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

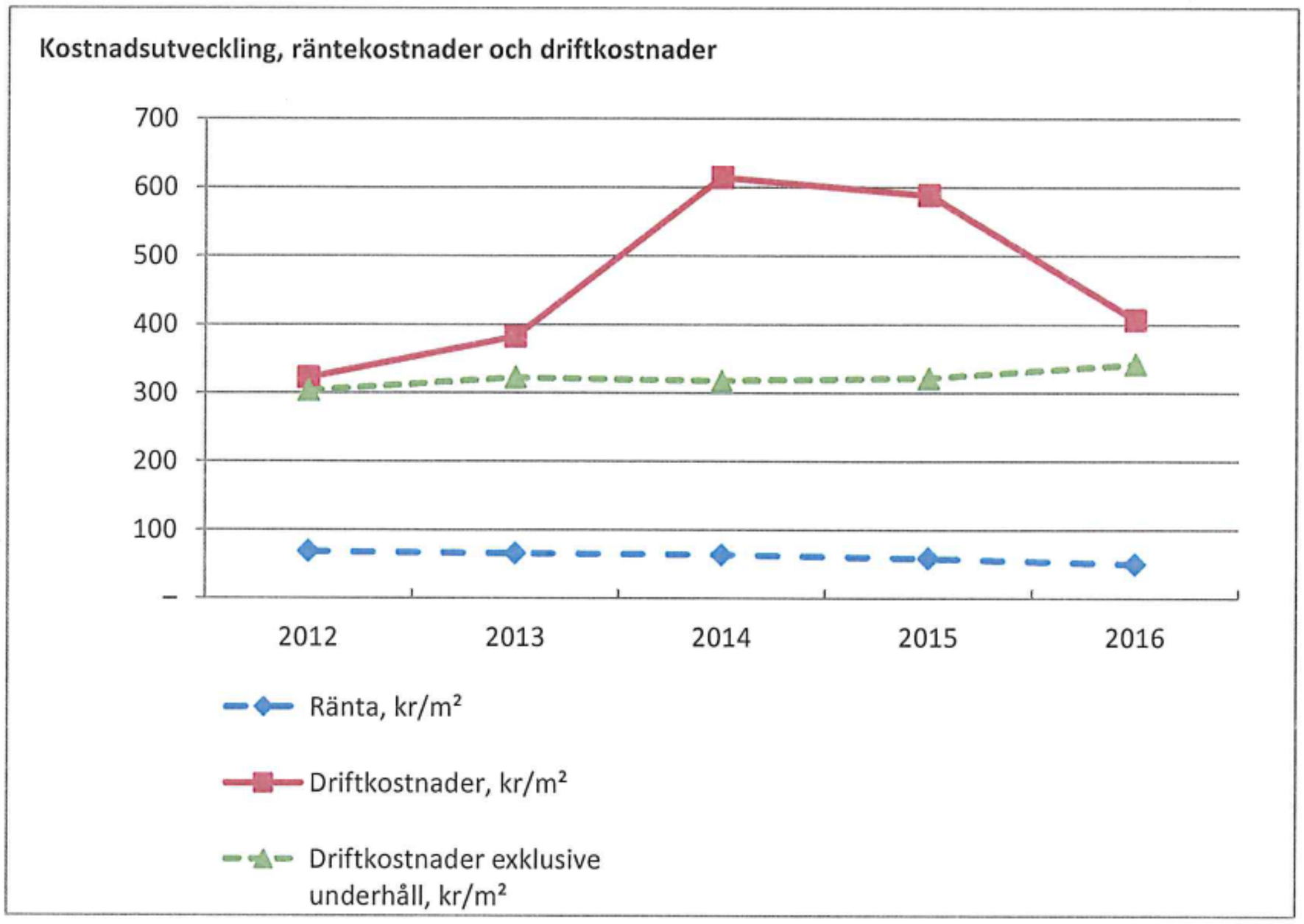
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. I juni 2016 beslutade styrelsen att ändra redovisningsprincip från K2 till K3 enligt rekommendation från Riksbyggen fr.o.m 1 juli 2016.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 302 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 35 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 31). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrät Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	11 981	11 975	11 975	11 975	11 574
Årets resultat	1 286	- 2 143	- 2 436	1 238	2 724
Resultat exklusive avskrivningar	2 410	- 1 018	- 1 375	2 494	3 740
Avsättning till underhållsfond kr/m²	109	107	118	126	117
Balansomslutning	45 805	46 155	48 496	51 978	48 508
Soliditet	23%	20%	24%	27%	26%
Likviditet	277%	212%	389%	207%	278%
Avgifts- och hyresbortfall	0,22%	0,25%	0,21%	0,18%	0,19%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	544	544	544	521	522
Bränsletillägg, kr/m²	106	106	106	106	106
Driftkostnader, kr/m²	406	588	614	382	322
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	341	321	317	322	303
Ränta, kr/m²	50	58	63	65	68
Underhållsfond, kr/m²	476	378	483	663	598
Lån, kr/m²	1 762	1 837	1 880	1 813	1 692

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	114 156
Årets resultat före fondförändring	1 285 645
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 018 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 197 268
Summa överskott	579 069

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	579 069

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 981 470	11 974 958
Övriga rörelseintäkter	2	58 489	12 769
Summa rörelseintäkter, m.m.		12 039 959	11 987 728
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 489 196	-10 832 388
Övriga externa kostnader	4	- 993 938	- 935 821
Personalkostnader	5	- 265 386	- 264 398
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 124 445	-1 124 445
Summa rörelsekostnader		-9 872 964	-13 157 052
Rörelseresultat		**2 166 995**	**-1 169 324**
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	7	23 184	11 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14 605	76 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 919 139	-1 061 679
Summa finansiella poster		- 881 350	- 973 351
Resultat efter finansiella poster		**1 285 645**	**-2 142 675**
Årets resultat	18	**1 285 645**	**-2 142 675**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	35 684 952	36 793 402
Inventarier, verktyg och installationer	11	95 975	111 970
Summa materiella anläggningstillgångar		35 780 927	36 905 372
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	252 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		252 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		**36 032 927**	**37 031 372**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	70	56 207
Övriga fordringar	14	44 894	73 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	166 122	165 507
Summa kortfristiga fordringar		211 086	294 958
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	6 800 000
Summa kortfristiga placeringar		–	6 800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	9 560 517	2 028 503
Summa kassa och bank		9 560 517	2 028 503
Summa omsättningstillgångar		**9 771 604**	**9 123 461**
SUMMA TILLGÅNGAR		**45 804 530**	**46 154 833**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 252 300	1 252 300
Reservfond		35 000	35 000
Underhållsfond		8 782 713	6 961 981
Summa bundet eget kapital		10 070 013	8 249 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 706 576	3 256 831
Årets resultat		1 285 645	-2 142 675
Summa fritt eget kapital		579 069	1 114 156
Summa eget kapital		**10 649 082**	**9 363 437**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	31 623 253	32 486 061
Summa långfristiga skulder		31 623 253	32 486 061
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	857 256	1 368 545
Leverantörskulder	20	658 086	852 517
Övriga skulder	21	807 158	785 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 209 695	1 298 580
Summa kortfristiga skulder		3 532 195	4 305 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**45 804 530**	**46 154 833**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	42 172 000	42 172 000
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 16 098 960 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	67	2031
Stamrenovering	Linjär	56	2056
Balkonger	Linjär	51	2064
Dörrar	Linjär	40	2054
Lås	Linjär	25	2039
Skärmtak	Linjär	5	2017
Postboxar	Linjär	10	2022

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-06-30	2015-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	9 588 023	9 588 023
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 117 083	- 117 083
Hyror, lokaler	83 770	83 792
Hyror, garage	413 250	414 000
Hyror, p-platser	171 170	166 320
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 8 687	- 12 971
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 9 750	- 4 250
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 080	- 7 730
Bränsleavgifter, bostäder	1 863 257	1 863 257
Bränsleavgifter, övrigt	1 601	1 601
	11 981 470	11 974 958

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	397	4 369
Inkassointäkter	3 520	7 320
Övriga rörelseintäkter	54 572	1 080
	58 489	12 769
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	724 567	360 512
Underhåll	1 197 268	4 910 321
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	305 340	276 410
Försäkringspremier	115 888	103 926
Kabel- och digital-TV	379 854	354 056
Fastighetsskötsel	1 173 183	1 210 034
Återbäring från Riksbyggen	- 57 800	- 50 700
Städning gemensamma utrymmen	482 706	531 514
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	1 644
Förbrukningsmateriel	37 640	63 929
Vatten	652 392	643 715
El	330 597	357 927
Uppvärmning	1 950 135	1 944 377
Sophantering och återvinning	197 426	124 723
	7 489 196	10 832 388

allabrf.se

	2016-06-30	2015-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	102 163	100 708
Arvode för ekonomisk förvaltning	774 627	742 532
Juridiska kostnader	9 301	7 373
Arvode, yrkesrevisorer	19 988	19 625
Övriga förvaltningskostnader	62 228	34 562
Kontorsmateriel	–	4 497
Telefon och porto	11 519	11 854
Medlems- och föreningsavgifter	12 600	12 600
Bankkostnader	–	559
Övriga externa kostnader	1 512	1 512
	993 938	935 821

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	65 900	72 378
Sammanträdesarvoden	35 200	37 788
Arvode till valberedningen	2 400	1 731
Övriga ersättningar	14 588	9 324
Arvode vicevärd	88 800	78 600
Bilersättning	391	389
Föreningsvald revisor	–	1 732
Utbildning, förtroendevalda	7 488	8 151
Summa	214 767	210 093
Sociala kostnader	50 619	54 305
	265 386	264 398

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	592 200	592 200
Standardförbättringar	516 250	516 250
Inventarier och verktyg	15 995	15 995
	1 124 445	1 124 445

Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen	23 184	11 592
	23 184	11 592

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 044
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	13 802	73 468
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	223	1 643
Övriga ränteintäkter	580	581
	14 605	76 736

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	919 139	1 061 679
	919 139	1 061 679

allabrf.se

	2016-06-30	2015-06-30
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	31 831 431	29 544 545
Mark	2 200 000	2 200 000
Standardförbättringar	26 842 250	26 842 250
	60 873 681	58 586 795
Årets anskaffningar		
Byggnader	–	2 286 886
	–	2 286 886
Summa anskaffningsvärden	60 873 681	60 873 681
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 251 394	-16 659 194
Standardförbättringar	-6 828 885	-6 312 635
	-24 080 279	-22 971 829
Årets avskrivning byggnader	- 592 200	- 592 200
Årets avskrivning standardförbättringar	- 516 250	- 516 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 188 729	-24 080 279
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 684 952	36 793 402
Varav		
Byggnader	13 987 837	14 580 037
Mark	2 200 000	2 200 000
Standardförbättringar	19 497 115	20 013 365
Taxeringsvärden		
bostäder	95 200 000	83 600 000
lokaler	1 974 000	2 561 000
Totalt taxeringsvärde	97 174 000	86 161 000
varav byggnader	*72 333 000*	*66 707 000*
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	159 955	159 955
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 47 985	- 31 990
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 15 995	- 15 995
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 63 980	- 47 985
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 975	111 970

allabrf.se

	2016-06-30	2015-06-30
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
252 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	–	126 000
504 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	252 000	–
	252 000	126 000
Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	70	56 207
	70	56 207
Not 14 Övriga fordringar		
Fastighetsavgift/skatt	38 498	67 428
Skattekonto	6 396	5 816
	44 894	73 244
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	201	4 984
Förutbetalda försäkringspremier	57 944	57 944
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 970	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	103 870	102 579
Övriga periodiserade kostnader	138	–
	166 122	165 507
Not 16 Övriga kortfristiga placeringar		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	6 800 000
	–	6 800 000
Not 17 Kassa och bank		
Handkassa	500	500
Förvaltningskonto i Swedbank	2 560 017	2 028 003
Likviditetsplacering Länsförsäkringar	7 000 000	
	9 560 517	2 028 503

Not 18 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Reservfond	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 000	1 252 300	6 961 981	3 256 831	-2 142 675
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 142 675	2 142 675
Reservering underhållsfond			2 018 000	-2 018 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 197 268	1 197 268	
Årets resultat					1 285 645
Vid årets slut	35 000	1 252 300	8 782 713	- 706 576	1 285 645

	2016-06-30	2015-06-30

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 285 645 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 464 912 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	32 480 509	33 854 606
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 857 256	-1 368 545
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	31 623 253	32 486 061

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omskrivna lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,63%	2015-07-30	536 289		536 289	
STADSHYPOTEK	1,44%	Rörligt	7 376 420		250 000	7 126 420
STADSHYPOTEK	3,15%	2016-10-30	1 059 836		47 104	1 012 732
STADSHYPOTEK	3,03%	2016-10-30	5 677 624		57 640	5 619 984
STADSHYPOTEK	4,63%	2017-03-01	2 958 471		200 000	2 758 471
STADSHYPOTEK	1,90%	Rörligt	2 200 294	-2 200 294		
STADSHYPOTEK	2,63%	2015-07-30	2 181 916	-2 176 364	5 552	
STADSHYPOTEK	1,22%	2017-07-30		4 376 658	75 000	4 301 658
STADSHYPOTEK	2,72%	2018-06-30	4 962 500		50 000	4 912 500
STADSHYPOTEK	4,04%	2020-09-01	6 901 256		152 512	6 748 744
			33 854 606		**1 374 097**	**32 480 509**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 857 256 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 857 256 kr årligen. 28 194 229 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	658 086	887 358
Tvistiga leverantörsskulder	–	- 349
Ej reskontraförda leverantörsskulder	–	- 34 492
	658 086	852 517

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	766 350	746 077
Övriga skulder till kreditinstitut	–	3 324
Skuld sociala avgifter och skatter	40 808	34 492
Avräkning hyror och avgifter	–	1 800
	807 158	785 693

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	105 229	118 291
Upplupna elkostnader	21 935	26 085
Upplupna värmekostnader	84 091	96 125
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Upplupna styrelsearvoden	2 628	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	180
Beräknat förvaltningsarvode	–	107 853
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	992 812	947 046
	1 209 695	1 298 580

	2016-06-30	2015-06-30

Mariestad 2016-10-20

Bernhard Nilsson

Karin Jönsson

Ann-Marie Harald

Håkan Almlöf

Jan Johansson

Pia Lindqvist Hopkins

Julia Torgin

Min revisionsberättelse har lämnats 26/10 2016

Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 9

Org.nr 766000-1442

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 9 för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom bedömning av riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 9 för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Skövde den 26 oktober 2016

Revisorscentrum i Skövde
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

allabrf.se

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
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

allabrf.se

RBF MARIESTADS-HUS 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF MARIESTADSHUS 9 i samarbete med Riksbyggen

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet