
Årsredovisning

RBF MARIESTADSHUS 1
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 766000-1475

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8 <i>R. Pj</i>

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MARIESTADSHUS 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Föreningen äger fastigheten Landshövdingen 19 i Mariestads Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 40 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1988-89. Fastighetens adress är John Hedins väg 14-18 i Mariestad.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
17	14	9

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Carportar	P-platser
1	17	19

Total tomtarea:	4 668 m ²
Total bostadsarea:	2 872 m ²
Total lokalarea:	146 m ²

Årets taxeringsvärde	16 553 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 553 000 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 följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice och fastighetsutveckling
Kone AB	Hisservice
Vänerenergi AB	El och Fjärrvärme
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-05-06 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Milinko Vasic	Ordförande	Stämman	2016
Rune Eriksson	Vice ordförande	Stämman	2017
Agneta Salmonsson	Ledamot	Stämman	2016
Margit Fernmo	Ledamot	Stämman	2016
Julia Torgin	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Håkan Sjöberg		Stämman	2017
Marianne Eriksson		Stämman	2017
Ulla Sköld		Stämman	2016
Erik Sjöholm		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

RevisorsCentrum i Skövde AB		Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	

Föreningens revisor

Birgitta Johansson		Stämman
--------------------	--	---------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2008-07-01. Bränsleavgiften höjdes 2014-07-01 med 10%. Efter att ha skrivit på avtal med Com Hem beslutades det att införa Kabel TV-avgift med 156 kr/mån fr.o.m. 2015-10-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 711 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 47 tkr och planerat underhåll för 695 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2015 och visar på ett underhållsbehov på 4799 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 480 tkr (159 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 159 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphusbelysning	2014	
Byte carporttak	2014	
Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
OVK åtgärder	90	
Utemiljö	605	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Låsbyte	2016	
Målning trapphus	2016	<i>M</i>

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. ett omsatt lån samt ett löst lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 270% till 128%.

I resultatet ingår avskrivningar med 360 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 175 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och inventarier, 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.

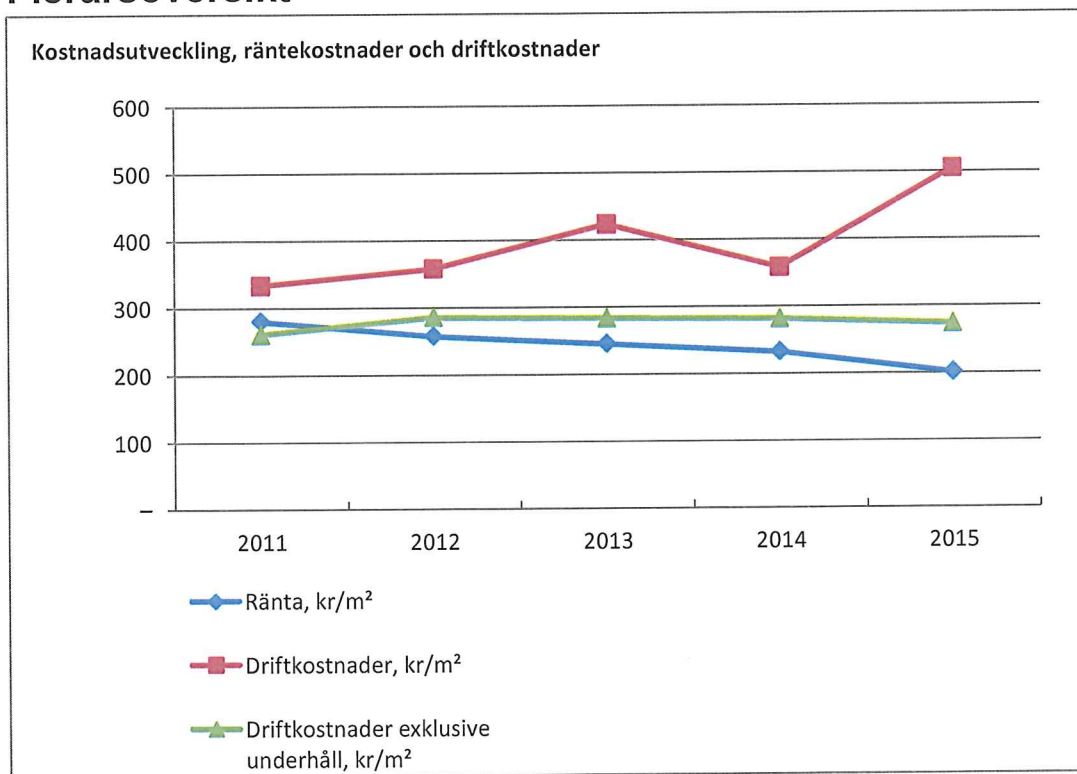
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 192	2 188	2 185	2 187	2 188
Årets resultat	- 185	174	- 27	171	186
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	159	133	133	99	91
Balansomslutning	22 337	22 945	23 161	23 584	23 790
Soliditet	19%	19%	18%	18%	17%
Likviditet	128%	270%	213%	202%	226%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	710	709	709	709	709
Bränsletillägg, kr/m ²	101	97	93	93	93
Driftkostnader, kr/m ²	504	357	422	357	332
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	273	281	283	285	260
Ränta, kr/m ²	201	232	245	257	280
Underhållsfond, kr/m ²	329	401	345	351	323
Lån, kr/m ²	5 861	6 056	6 156	6 255	6 421

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 + lokalaror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	524 174
Årets resultat före fondförändring	-185 457
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-479 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>695 170</u>
Summa överskott	554 887

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>500 000</u>
Att balansera i ny räkning	54 887

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *K 31*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 192 364	2 187 637
Övriga rörelseintäkter	2	310 180	279 164
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>2 502 544</u>	<u>2 466 801</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 520 064	-1 077 638
Övriga externa kostnader	4	- 184 802	- 166 789
Personalkostnader	5	- 21 961	- 15 352
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 360 450	- 350 000
Summa rörelsekostnader		<u>-2 087 278</u>	<u>-1 609 779</u>
Rörelseresultat		415 266	857 022
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen	7	1 932	1 932
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 689	16 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 607 344	- 700 975
Summa finansiella poster		<u>- 600 723</u>	<u>- 682 878</u>
Resultat efter finansiella poster		- 185 457	174 144
Årets resultat	16	<u>- 185 457</u>	<u>174 144</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	21 260 536	21 370 049
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>21 260 536</u>	<u>21 370 049</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	61 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>61 000</u>	<u>21 000</u>
Summa anläggningstillgångar		21 321 536	21 391 049
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	6 972	6 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	111 363	44 054
Summa kortfristiga fordringar		<u>118 335</u>	<u>50 961</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	400 000	1 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	496 739	202 949
Summa kassa och bank		<u>496 739</u>	<u>202 949</u>
Summa omsättningstillgångar		1 015 074	1 553 910
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 336 610</u>	<u>22 944 959</u>

Ry

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 663 996	2 663 996
Fond för yttre underhåll		993 847	1 210 017
Summa bundet eget kapital		<u>3 657 843</u>	<u>3 874 013</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		740 344	350 030
Årets resultat		- 185 457	174 144
Summa fritt eget kapital		<u>554 887</u>	<u>524 174</u>
Summa eget kapital		<u>4 212 730</u>	<u>4 398 187</u>
Långfristiga skulder	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 331 598	17 971 754
Summa långfristiga skulder		<u>17 331 598</u>	<u>17 971 754</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	350 000	300 000
Leverantörsskulder	18	221 265	115 717
Övriga skulder	19	15 372	9 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	205 645	149 892
Summa kortfristiga skulder		<u>792 282</u>	<u>575 018</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 336 610</u>	<u>22 944 959</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		26 233 000	26 233 000
Summa ställda säkerheter		<u>26 233 000</u>	<u>26 233 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket.

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 11 323 662 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	87	2075
Standardförbättringar	Linjär	10	2024
Markanläggningar	Påbörjas 2016		

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 039 043	2 036 504
Hyrer, lokaler	110 523	110 523
Hyrer, p-platser	47 625	47 850
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 828	- 7 240
	<u>2 192 364</u>	<u>2 187 637</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	291 226	278 262
Kabel-tv-avgifter	18 798	-
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 24	2
Inkassointäkter	180	900
	<u>310 180</u>	<u>279 164</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	46 759	55 801
Underhåll	695 170	229 619
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	53 173	53 173
Försäkringspremier	20 579	19 459
Kabel- och digital-TV	36 981	18 780
Fastighetsskötsel	117 345	113 003
Återbäring från Riksbyggen	- 8 100	- 5 500
Städning gemensamma utrymmen	81 944	78 924
Obligatoriska besiktningar	13 244	41 443
Övriga utgifter, köpta tjänster	-	2 666
Förbrukningsmateriel	4 770	3 633
Vatten	94 617	103 257
El	55 261	60 883
Uppvärmning	268 536	268 450
Sophantering och återvinning	39 785	34 047
	<u>1 520 064</u>	<u>1 077 638</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	11 872	11 445
Arvode för ekonomisk förvaltning	152 799	139 466
Juridiska kostnader	1 350	450
Arvode, yrkesrevisorer	8 775	8 563
Övriga förvaltningskostnader	4 797	4 168
Telefon och porto	2 479	-
Medlems- och föreningsavgifter	1 750	1 960
Bankkostnader	270	737
Övriga externa kostnader	710	-
	<u>184 802</u>	<u>166 789</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	9 800	6 500
Sammanträdesarvoden	8 800	4 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	166	1 615
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	19 266	13 215
Sociala kostnader	2 695	2 137
	21 961	15 352

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	350 000	350 000
Standardförbättringar	10 450	–
	360 450	350 000

Not 7 Resultat från andelar i Riksbyggen

Utdelning på andelar i Riksbyggen	1 932	1 932
	1 932	1 932

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	300
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 605	15 193
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	612
Övriga ränteintäkter	65	60
	4 689	16 165

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	607 344	700 975
	607 344	700 975

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	29 269 120	29 269 120
	29 269 120	29 269 120
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	104 500	–
Markanläggning	146 437	–
	250 937	–
Summa anskaffningsvärden	29 520 057	29 269 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 399 071	-5 049 071
	-5 399 071	-5 049 071

	2015-12-31	2014-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 350 000	- 350 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 10 450	-
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 759 521	-5 399 071
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 260 536	21 370 049
Varav		
Byggnader	21 020 049	21 370 049
Standardförbättringar	94 050	-
Markanläggningar	146 437	-
Taxeringsvärden		
bostäder	16 051 000	16 051 000
lokaler	502 000	502 000
Totalt taxeringsvärde	16 553 000	16 553 000
varav byggnader	13 433 000	13 433 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

122 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	61 000	21 000
	61 000	21 000

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	4 302	4 302
Skattekonto	2 670	2 605
	6 972	6 907

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	1 004
Förutbetalda försäkringspremier	21 698	9 730
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 803	28 570
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 734	4 750
Övriga förutbetalda driftkostnader	9 600	-
Övriga periodiserade kostnader	528	-
	111 363	44 054

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		400 000			1 300 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	400 000	0,20	Löpande	
					400 000
					1 300 000

Not 15 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	496 739	202 949
	496 739	202 949

2015-12-31 2014-12-31

Not 16 Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 663 996	1 210 017	350 030	174 144
Disposition enl. årsstämmbeslut			174 144	- 174 144
Reservering underhållsfond		479 000	- 479 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 695 170	695 170	
Årets resultat				- 185 457
Vid årets slut	2 663 996	993 847	740 344	- 185 457

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	17 681 598	18 271 754
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 350 000	- 300 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	17 331 598	17 971 754

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN	4,95%		415 156		415 156	
STADSHYPOTEK	4,10%	2017-06-30	4 449 516			4 449 516
STADSHYPOTEK	3,86%	2018-09-01	4 478 783			4 478 783
STADSHYPOTEK	1,76%	2019-06-30	4 449 516		175 000	4 274 516
STADSHYPOTEK	2,77%	2019-09-01	4 478 783			4 478 783
			18 271 754		590 156	17 681 598

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 350 000 kr årligen.

Not 18 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	228 740	115 717
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 7 475	-
	221 265	115 717


Not 19 Övriga skulder

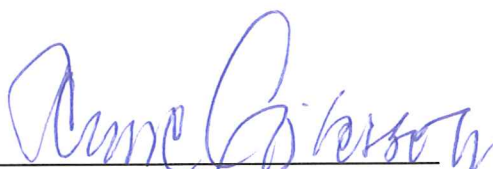
Medlemmarnas reparationsfonder	3 804	3 804
Skuld sociala avgifter och skatter	11 567	5 605
	15 372	9 409

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

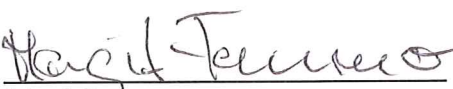
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-	1 855
Upplupna elkostnader	5 239	5 627
Upplupna värmekostnader	30 163	35 345
Upplupna kostnader för renhållning	-	382
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	170 243	106 683
	205 645	149 892

Mariestad den 15 februari 2016


Milinko Vasic

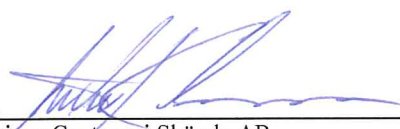

Rune Eriksson



Agneta Salmonsson


Margit Ferhmo


Julia Torgin

Vår revisionsberättelse har lämnats *29/2 2016*


RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson


Birgitta Johansson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 1

Org.nr 766000-1475

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 1 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions-sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions-sed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 relevant 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.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 1 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions-sed i Sverige.

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


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

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

Uttalanden

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

Mariestad den 29 februari 2016


Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Birgitta Johansson
Föreningsvald 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.

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 skuldyngd 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.

RBF MARIESTADS- HUS 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF MARIESTADSHUS 1 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.

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