

---

# Årsredovisning

RBF MARIESTRAND 2  
1/1 2012 - 31/12 2012  
Org nr 716463-8020

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



# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

# **DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Tisdag den 14 maj 2013 kl 19.00  
Brf Trandansens samlingslokal på Mariehemsvägen 13 E**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
  
Motion 1: Tidigarelägga årsstämma  
Motion 2: Debitering av hushållsel  
Motion 3: Brandfilter
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                     | 1      |
| <b>Resultaträkning</b>                            | 6      |
| <b>Balansräkning</b>                              | 7      |
| <i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i> | 8      |
| <b>Noter med redovisningsprinciper</b>            | 9      |
| <b>Revisionsberättelse</b>                        | Bilaga |

# Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för RBF MARIESTRAND 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.*

Ordförande har ordet.....

2012 ett år fullt av trevligheter.

Vi är en förening med en fantastisk resurs i form av engagerade människor som känns både stabila, ambitiösa och kunniga. Den omtalade husandan har fått fäste vilket innebär att alla boende ung som gammal tar sitt ansvar. Detta resulterar i en härlig stämning och en boendemiljö som alla trivs med, det är helt enkelt trevligt att bo i föreningen.

Vi har haft bra beläggning på bilparkeringsplatserna både stolpar och carportar plus att beläggningen av gästlägheten varit mycket bra även detta år.

Alla boende har också fortsatt att spara energi vi hade ett mål på 3000 kwh som nu sista året minskade med ytterligare 19 % vilket innebär att snittförbrukningen för året 2012 blev 2586 kwh. Minskningen per lägenhet smittar även av sig på den totala förbrukningen vilket är mycket välkommet. Som ett resultat av detta ska vi minska huvudsäkringarna i huset vilket innebär en kostnadsminskning med cirka 15.000.- / år.

Rätt fattade beslut och sparsamma lägenhetsinnehavare resulterade som alla vet att hyresnivån för 2013 inte behövde höjas.

Vi i styrelsen har en likartad syn på vilka beslut som ska fattas vilket gör samarbetsklimatet mycket behagligt, vi har också ett mycket bra samarbete med personalen på Riksbyggen.

Vi i styrelsen får tacka er för det förtroende vi fått att leda och förvalta föreningen Mariestrand 2

Ordförande  
Curt Ekström

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie ledamöter</b> |                    | <b>Utsedd av</b> | <b>Vald t.o.m. årsstämma</b> |
|----------------------------|--------------------|------------------|------------------------------|
| Curt Ekström               | Ordförande         | Stämman          | 2014                         |
| Alf Ågren                  | Vice ordförande    | Stämman          | 2013                         |
| Kerstin Waling             | Sekreterare        | Stämman          | 2013                         |
| Britt- Marie Gezelius      | Ledamot            | Stämman          | 2013                         |
| Barbro Eirell              | Ledamot Riksbyggen | Stämman          |                              |

### **Styrelsesuppleanter**

|                       |         |      |
|-----------------------|---------|------|
| Eva Berggren-Dahlroth | Stämman | 2013 |
| Tomas Svedgård        | Stämman | 2013 |
| Elin Forsberg         | Stämman |      |

I tur att avgå är ledamöterna Alf Ågren, Kerstin Waling, Britt-Marie Gezelius samt suppleanterna Eva Berggren-Dahlroth samt Tomas Svedgård.

### **Ordinarie revisorer**

|            |                   |         |      |
|------------|-------------------|---------|------|
| Ulf Rådahl | Revisor           | Stämman | 2013 |
| KPMG AB    | E-godkänd revisor | Stämman |      |

### **Revisorssuppleanter**

|                    |         |      |
|--------------------|---------|------|
| Ulla-Britt Fällman | Stämman | 2013 |
|--------------------|---------|------|

### **Valberedning**

|              |              |         |      |
|--------------|--------------|---------|------|
| Enfrid Spetz | Valberedning | Stämman | 2013 |
| Ingemar Falk | Valberedning | Stämman | 2013 |
| Lena Kuismin | Valberedning | Stämman | 2013 |

### **Studieorganisatör**

|                       |                   |           |      |
|-----------------------|-------------------|-----------|------|
| Eva Berggren-Dahlroth | Studieorganisatör | Styrelsen | 2013 |
|-----------------------|-------------------|-----------|------|

### **Uthyrning**

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Eva Berggren-Dahlroth | Styrelsen |
|-----------------------|-----------|

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingslaget 3 i Umeå kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 60 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 110-118 med jämna nummer i Umeå.

Lägenhetsfördelning:

|       | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Totalt |
|-------|-------|-------|-------|--------|
| Antal | 21    | 21    | 18    | 60     |
| Yta   | 1 370 | 1 475 | 1 704 | 4 549  |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 1       | 36     | 26        |

Total tomtarea: 5 206 kvm

Total bostadsarea: 4 549 kvm

Årets taxeringsvärde 64 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 64 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Västerbotten.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 100 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 95 tkr. Om man tittar på en period på 30 år så visar underhållsbehovet på 11 040 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 330 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 140 tkr.

### Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Genomförda aktiviteter är.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

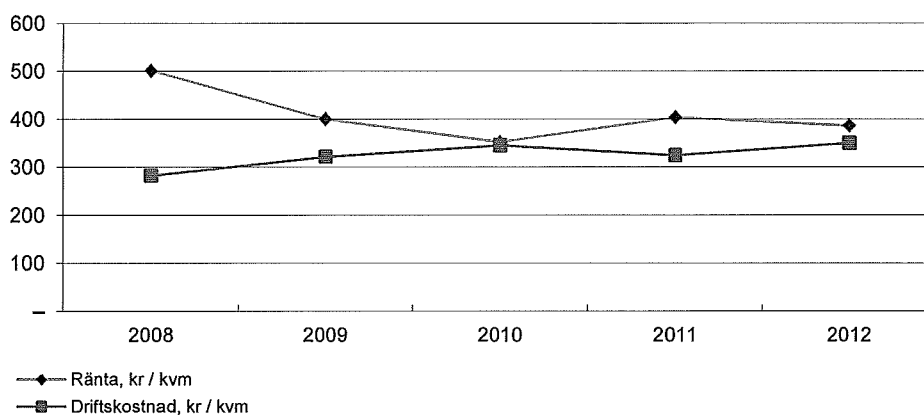
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 maj 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

## Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p g a ökade driftkostnader samt ny antagen avskrivningsplan för byggnaderna. Driftkostnaderna i föreningen har ökat totalt jämfört med föregående år beroende på ökad kostnad för snöröjning, fjärrvärme och vatten. Att kabel TV blivit högre beror inte p g a ökat pris utan p g a att Telia inte skickade en faktura 2011 som de trots påpekande ett antal gånger ej har skickat. Ligger som en skuld, men kommer troligen avskrivas nästa år. Mycket p g a att 2012 har haft en kallare vinter än 2011 så var fjärrvärmekostnaden högre. Elen däremot blev lägre p g a dels en lägre förbrukning samt dels ett fördelaktigt avtal som Riksbyggen förhandlat fram. Räntekostnaderna har minskat något p g a omsatta lån med lägre ränta och pengar placerade till bra ränta.

Kostnadsutveckling, räntor/driftkostnader



Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Mariestrand 2 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

| Resultat och ställning (tkr)           | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   | 2008   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter                     | 3 937  | 3 845  | 3 839  | 3 837  | 3 489  |
| Årets resultat                         | 203    | 397    | 167    | 213    | 484    |
| Resultat efter fondförändringar        | 63     | 283    | 54     | 78     | 349    |
| Balansomslutning                       | 83 737 | 83 684 | 83 434 | 83 565 | 83 996 |
| Soliditet %                            | 39%    | 39%    | 39%    | 38%    | 38%    |
| Likviditet %                           | 282%   | 281%   | 218%   | 222%   | 175%   |
| Avgifts- och hyresbortfall %           | 0,26%  | 0,30%  | 0,51%  | 0,43%  | 0,60%  |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm  | 789    | 766    | 766    | 766    | 721    |
| Driftkostnad, kr / kvm                 | 350    | 324    | 345    | 321    | 282    |
| Ränta, kr / kvm                        | 386    | 404    | 352    | 400    | 501    |
| Underhållsfond, kr / kvm               | 243    | 157    | 121    | 74     | 45     |
| Lån, kr / kvm                          | 11 083 | 11 120 | 11 146 | 11 248 | 11 349 |
| Värmeförbrukning, mwh klimatkorrigerad | 578    | 458    |        |        |        |
| El, mwh                                | 371    | 396    |        |        |        |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalaria som beräkningsgrund.



### Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt 370 604 kWh fastighetsel och 578 000 kWh värme. Det är en minskning sedan föregående år med 24 907 kWh av el och en ökning med 119 700 kWh värme. Föreningens arbete med att påverka förbrukningen framgår under avsnittet miljö.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 789 kr/kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat                     | 314 570       |
| Årets resultat före fondförändring      | 203 094       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -140 000      |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 0             |
| Summa överskott                         | <hr/> 377 664 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Extra avsättning till underhållsfond | <hr/> 100 000 |
| Att balansera i ny räkning           | 277 664       |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                           | 1   | 3 823 139                | 3 718 782                |
| Hyses- och avgiftsbortfall                      | 2   | - 9 829                  | - 11 043                 |
| Övriga avgifter                                 |     | 10 101                   | 31 426                   |
| Övriga förvaltningsintäkter                     | 3   | 113 703                  | 105 814                  |
|                                                 |     | <u>3 937 114</u>         | <u>3 844 978</u>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Reparationer                                    | 4   | - 72 412                 | - 75 731                 |
| Planerat underhåll                              | 5   | 0                        | - 25 920                 |
| Driftskostnader                                 | 6   | -1 590 000               | -1 475 419               |
| Övriga kostnader                                | 7   | - 21 268                 | - 15 604                 |
| Personalkostnader                               | 8   | - 64 789                 | - 55 731                 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar            | 9   | - 278 840                | - 119 674                |
|                                                 |     | <u>-2 027 309</u>        | <u>-1 768 078</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>1 909 805</b>         | <b>2 076 901</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |     |                          |                          |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar |     | 3 000                    | 3 000                    |
| Ränteintäkter och liknande poster               | 10  | 46 246                   | 34 540                   |
| Statliga bostadsbyggnadssubventioner            |     | 0                        | 95 144                   |
| Räntekostnader och liknande poster              | 11  | -1 755 957               | -1 836 408               |
|                                                 |     | <u>-1 706 711</u>        | <u>-1 703 724</u>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>203 094</b>           | <b>373 177</b>           |
| Inkomstskatt                                    | 12  | 0                        | 23 456                   |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>203 094</b>           | <b>396 633</b>           |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>           |     |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                  |     | - 140 000                | - 140 000                |
| Ianspråktagande av underhållsfond               |     | 0                        | 25 920                   |
| Förändring av underhållsfond                    |     | <u>- 140 000</u>         | <u>- 114 080</u>         |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>            |     | <b>63 094</b>            | <b>282 553</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 13  | 81 430 155        | 81 705 569        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 14  | 0                 | 3 426             |
|                                              |     | <u>81 430 155</u> | <u>81 708 995</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 15  | 30 000            | 30 000            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>81 460 155</b> | <b>81 738 995</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 0                 | 0                 |
| Skattefordringar                             | 16  | 309               | 306               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17  | 48 246            | 61 552            |
|                                              |     | <u>48 555</u>     | <u>61 858</u>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                   |                   |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen          | 18  | 2 000 000         | 1 650 000         |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Handkassa                                    |     | 3 550             | 0                 |
| Bankmedel                                    | 19  | 8 061             | 5 743             |
| Avräkning med Swedbank                       |     | 216 669           | 227 499           |
|                                              |     | <u>228 281</u>    | <u>233 242</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>2 276 836</b>  | <b>1 945 100</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>83 736 991</b> | <b>83 684 095</b> |

| Belopp i kr                                            | Not | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 20  |                   |                   |
| Bundet eget kapital                                    |     |                   |                   |
| Insatser                                               |     | 31 200 000        | 31 200 000        |
| Underhållsfond                                         |     | 1 154 830         | 714 830           |
|                                                        |     | <u>32 354 830</u> | <u>31 914 830</u> |
| Fritt eget kapital                                     |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                    |     | 314 570           | 332 017           |
| Årets resultat                                         |     | 203 094           | 396 633           |
| Avsättning till underhållsfond                         |     | - 140 000         | - 140 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond                      |     | 0                 | 25 920            |
|                                                        |     | <u>377 664</u>    | <u>614 570</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>32 732 494</b> | <b>32 529 400</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån                                          | 21  | 50 197 115        | 50 462 319        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån, kortfristiga                            |     | 216 000           | 117 000           |
| Leverantörsskulder                                     |     | 161 270           | 103 748           |
| Övriga kortfristiga skulder                            | 22  | 35 414            | 35 436            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 23  | 394 698           | 436 192           |
|                                                        |     | <u>807 382</u>    | <u>692 376</u>    |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <b>51 004 497</b> | <b>51 154 695</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <b>83 736 991</b> | <b>83 684 095</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |     | 51 700 000        | 51 700 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                             |     | Inga              | Inga              |

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## 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 de 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.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|-----------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader             | Progressiv       | 100      | 2107   |
| Standardförbättringar | Rak              | 15       | -      |
| Markanläggningar      | Rak              | 15       | -      |
| Inventarier           | Rak              | 5        | -      |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

### Immateriella anläggningstillgångar

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 587 459 | 3 482 972 |
| Hyror, p-platser      | 235 680   | 235 810   |
|                       | 3 823 139 | 3 718 782 |

#### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

|                                       |         |          |
|---------------------------------------|---------|----------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 9 829 | - 11 043 |
|                                       | - 9 829 | - 11 043 |

#### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

|                                        |         |         |
|----------------------------------------|---------|---------|
| IT-avgifter                            | 90 000  | 79 379  |
| Övriga ersättningar (gästrum)          | 20 475  | 21 175  |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 54      | 88      |
| Övriga intäkter (bl a p-platser)       | 1 734   | 3 182   |
| Inkassointäkter                        | 1 440   | 1 990   |
|                                        | 113 703 | 105 814 |

#### Not 4 Reparationer

|                                                               |        |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Material gemensamma utrymmen                                  | 5 330  | 11 040 |
| Bostäder                                                      | 8 057  | 3 879  |
| Gemensamma utrymmen                                           | 3 377  | 15 521 |
| Installationer                                                | 0      | 14 875 |
| Vatten/Avlopp                                                 | 5 511  | 3 616  |
| Ventilation                                                   | 15 720 | 15 402 |
| Elinstallationer (ljusstyrning, kupa lyktsolepe, trefasuttag) | 14 331 | 1 338  |
| Hissar (kontroll)                                             | 5 651  | 1 909  |
| Övriga installationer                                         | 868    | 219    |
| Huskropp                                                      | 0      | 4 163  |
| Gårdar och grönanläggningar (gräsmattor, skydd träd)          | 3 193  | 1 304  |
| Garage och parkeringsplatser (tättningsband)                  | 5 584  | 0      |
| Övrigt (adm RB)                                               | 4 790  | 2 465  |
|                                                               | 72 412 | 75 731 |

**Not 5 Planerat underhåll**

|            |   |        |
|------------|---|--------|
| VA/Sanitet | 0 | 25 920 |
|            | 0 | 25 920 |

**Not 6 Driftskostnader**

|                                                                     |           |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsförsäkring                                                | 26 521    | 25 950    |
| Arvode förvaltning                                                  | 330 684   | 321 500   |
| Kabel-TV / Internet                                                 | 143 552   | 102 023   |
| Inkasso kostnader                                                   | 1 800     | 2 218     |
| Styrelsearvode (RB inkl 2011 som ej debiterats)                     | 15 000    | 500       |
| Revisionsarvode, externt                                            | 8 806     | 8 806     |
| Möteskostnader                                                      | 0         | 1 763     |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen                                   | - 6 600   | - 9 000   |
| Städ                                                                | 0         | 3 313     |
| Bevakningskostnader                                                 | 992       | 4 304     |
| Snöröjning                                                          | 121 627   | 64 053    |
| Förbrukningsmateriel (blommor ,buskstöd, jugransbelysning, frysbox) | 14 171    | 54 527    |
| Vatten                                                              | 115 932   | 101 566   |
| El                                                                  | 370 604   | 395 511   |
| Uppvärmning                                                         | 380 830   | 337 563   |
| Sophantering                                                        | 66 081    | 60 822    |
|                                                                     | 1 590 000 | 1 475 419 |

**Not 7 Övriga kostnader**

|                                               |        |        |
|-----------------------------------------------|--------|--------|
| Fritidsmedel (städkväll, julfest, grillkväll) | 5 886  | 0      |
| Tidskrifter och facklitteratur                | 3 000  | 0      |
| Medlems- och föreningsavgifter                | 5 040  | 5 040  |
| Konsultarvoden                                | 838    | 4 438  |
| Bankkostnader                                 | 350    | 0      |
| Övriga externa kostnader                      | 6 153  | 6 126  |
|                                               | 21 268 | 15 604 |

**Not 8 Personalkostnader**

|                                 |        |        |
|---------------------------------|--------|--------|
| Styrelsearvode                  | 42 000 | 42 475 |
| Arvode uthyrning / valberedning | 7 000  | 2 000  |
| Föreningsvald revisor           | 3 100  | 1 000  |
| Utbildning, förtroendevalda     | 1 500  | 0      |
| Summa                           | 53 600 | 45 475 |
| Sociala kostnader               | 11 189 | 10 256 |
|                                 | 64 789 | 55 731 |

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|                                                               |         |         |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning (ny plan 2012) | 275 414 | 116 248 |
| Inventarier, verktyg och installationer                       | 3 426   | 3 426   |
|                                                               | 278 840 | 119 674 |

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

|                                                   |               |               |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank              | 245           | 205           |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 45 704        | 33 782        |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar                | 293           | 377           |
| Övriga ränteintäkter                              | 3             | 177           |
|                                                   | <u>46 246</u> | <u>34 540</u> |

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 1 755 957        | 1 836 408        |
|                               | <u>1 755 957</u> | <u>1 836 408</u> |

**Not 12 Inkomstskatt**

|              |          |                 |
|--------------|----------|-----------------|
| Inkomstskatt | 0        | - 23 456        |
|              | <u>0</u> | <u>- 23 456</u> |

**Not 13 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 79 500 000        | 79 500 000        |
| Mark      | 3 310 000         | 3 310 000         |
|           | <u>82 810 000</u> | <u>82 810 000</u> |

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

|           |                   |                  |
|-----------|-------------------|------------------|
| Byggnader | -1 104 431        | - 988 183        |
|           | <u>-1 104 431</u> | <u>- 988 183</u> |

## Årets avskrivning byggnader

- 275 414 - 116 248

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 379 845 -1 104 431

## Ackumulerade upp- och nedskrivningar

## Restvärde enligt plan vid årets slut

81 430 155 81 705 569

## Varav

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 78 120 155 | 78 395 569 |
| Mark      | 3 310 000  | 3 310 000  |

## Taxeringsvärden

## bostäder

64 400 000 64 400 000

## lokaler

0 0

## Totalt taxeringsvärde

64 400 000 64 400 000

## varav byggnader

53 000 000 53 000 000



**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

|                         |        |        |
|-------------------------|--------|--------|
| Inventarier och verktyg | 17 130 | 17 130 |
|                         | 17 130 | 17 130 |

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

|                         |          |          |
|-------------------------|----------|----------|
| Inventarier och verktyg | - 13 704 | - 10 278 |
|                         | - 13 704 | - 10 278 |

## Årets avskrivningar

|                         |         |         |
|-------------------------|---------|---------|
| Inventarier och verktyg | - 3 426 | - 3 426 |
|                         | - 3 426 | - 3 426 |

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

|  |          |          |
|--|----------|----------|
|  | - 17 130 | - 13 704 |
|--|----------|----------|

## Restvärde enligt plan vid årets slut

|  |   |       |
|--|---|-------|
|  | 0 | 3 426 |
|--|---|-------|

## Varav

|                         |   |       |
|-------------------------|---|-------|
| Inventarier och verktyg | 0 | 3 426 |
|-------------------------|---|-------|

**Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav**

## 60 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

|  |        |        |
|--|--------|--------|
|  | 30 000 | 30 000 |
|  | 30 000 | 30 000 |

**Not 16 Skattefordringar**

## Skattefordringar

|  |     |     |
|--|-----|-----|
|  | 309 | 306 |
|  | 309 | 306 |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

## Förutbetalad kabel-tv-avgift

|  |        |        |
|--|--------|--------|
|  | 11 963 | 11 963 |
|--|--------|--------|

## Periodiserade kostnader månadsrapporter

|  |     |     |
|--|-----|-----|
|  | 724 | 683 |
|--|-----|-----|

## Upplupna ränteintäkter

|  |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 7 283 | 3 093 |
|--|-------|-------|

## Upplupna räntebidrag

|  |   |        |
|--|---|--------|
|  | 0 | 19 292 |
|--|---|--------|

## Förutbetalda försäkringspremier

|  |        |        |
|--|--------|--------|
|  | 28 276 | 26 521 |
|  | 48 246 | 61 552 |

**Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

## Likviditetsplacering via Riksbyggen

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 2 000 000 | 1 650 000 |
|--|-----------|-----------|

| Typ      | Saldo     | Ränta | Slutdatum  |
|----------|-----------|-------|------------|
| 90 dagar | 1 400 000 | 2,45  | 2013-01-30 |
| 90 dagar | 600 000   | 2,40  | 2013-02-28 |

**Not 19 Bankmedel**

## Bankmedel

|  |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 8 061 | 5 743 |
|  | 8 061 | 5 743 |

2012-12-31 2011-12-31

| Not 20 | Eget kapital                    | Bundet                  | Bundet     | Bundet              | Fritt     |
|--------|---------------------------------|-------------------------|------------|---------------------|-----------|
|        |                                 | Upplåtelse-<br>avgifter | Insatser   | Underhålls-<br>fond | Resultat  |
|        | Vid årets början                | 0                       | 31 200 000 | 714 830             | 614 570   |
|        | Disposition enl årsstämmobeslut |                         |            | 300 000             | - 300 000 |
|        | Förändring av underhållsfond    |                         |            |                     | - 140 000 |
|        | Avsättning till underhållsfond  |                         |            | 140 000             |           |
|        | Uttag ur underhållsfond         |                         |            | 0                   |           |
|        | Nya insatser och uppl. avgifter |                         | 0          |                     |           |
|        | Årets resultat                  |                         |            |                     | 203 094   |
|        | Vid årets slut                  | 0                       | 31 200 000 | 1 154 830           | 377 664   |

#### Not 21 Fastighetslån

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetslån              | 50 413 115 | 50 579 319 |
| Avgår nästa års amortering | - 216 000  | - 117 000  |
| Skuld vid årets slut       | 50 197 115 | 50 462 319 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,48%

| Låneinstitut    | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån    | Årets amort. | Utg. skuld |
|-----------------|-------|-------------|------------|------------|--------------|------------|
| HANDELSBANKEN   | 4,13% | 2012-06-26  | 18 100 000 |            | 18 100 000   |            |
| STADSHYPOTEK AB | 2,85% | 2014-06-30  |            | 18 100 000 | 49 956       | 18 050 044 |
| STADSHYPOTEK AB | 3,38% | 2015-09-30  | 17 854 690 |            | 116 248      | 17 738 442 |
| STADSHYPOTEK AB | 3,59% | 2013-04-30  | 14 624 629 |            |              | 14 624 629 |
|                 |       |             | 50 579 319 | 18 100 000 | 18 266 204   | 50 413 115 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 216 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

#### Not 22 Övriga kortfristiga skulder

|               |        |        |
|---------------|--------|--------|
| Avräkning LÅN | 35 414 | 35 436 |
|               | 35 414 | 35 436 |

#### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Upplupna drift- och underhållskostnader             | 35 888  | 50 063  |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll   | 4 790   | 2 465   |
| Upplupna elkostnader                                | 40 583  | 38 469  |
| Upplupna värmekostnader                             | 60 412  | 40 885  |
| Upplupna styrelsearvoden                            | 0       | 3 943   |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | - 1 034 | 6 449   |
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 254 059 | 293 918 |
|                                                     | 394 698 | 436 192 |

2012-12-31 2011-12-31

Umeå 2013-03-06



Curt Ekström



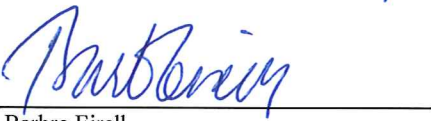
Alf Ågren



Kerstin Waling



Britt- Marie Gezelius



Barbro Eirell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-04-18



Helen Sundström Hetta  
KPMG AB / E-godkänd revisor



Ulf Rådahl  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Mariestrand 2, org.nr 716463-8020

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31

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

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 ska utföras, bland annat genom att bedöma 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 och verkställande direktörens 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 2012-12-31 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.

#### 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 räkenskapsåret.

#### 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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### Revisorernas 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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**Uttalanden** Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Umeå 2013- KPMG AB

**Uttalanden** Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Umeå

Umeå 2013- 04-18



Helen Sundström Hetta  
E-godkänd revisor / KPMG AB



Ulf Rådahl  
Föreningens revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

## 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.

**Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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 MARIESTRAND 2

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för RBF MARIESTRAND 2 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](http://www.riksbyggen.se)

