
Årsredovisning

RBF MARIESTRAND 2
1/1 2013 - 31/12 2013
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 teck-

nats 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

Onsdag den 7 maj 2014 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 stämмосekreterare.

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.

t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Revisionsberättelse	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MARIESTRAND 2
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Curt Ekström	Ordförande	Stämman	2014
Åke Börnerberg	Vice ordförande	Stämman	2014
Kerstin Waling	Sekreterare	Stämman	2015
Britt- Marie Gezelius	Ledamot	Stämman	2015
Barbro Eirell	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Eva Berggren-Dahlroth	Stämman	2014
Lars Öberg	Stämman	2015
Elin Forsberg	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ingrid Normark	Revisor	Stämman
Helen Sundström Hetta	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ulla-Britt Fällman	Stämman
--------------------	---------

Valberedning

Alf Ågren (sammankallande)	Valberedning	Stämman
Eva Berggren-Dahlroth	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

Eva Berggren-Dahlroth	Studieorganisatör	Styrelsen
-----------------------	-------------------	-----------

Ansvarig uthyrning

Leena Kuismin	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. På fastigheten finns 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
21	21	18	60

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Carport	P-platser
1	36	36

Total bostadsarea: 4 549 kvm

Årets taxeringsvärde 62 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 64 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam (sedan 2014-01-01 hos Länsförsäkringar).

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 166 tkr och planerat underhåll för 27 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 210 tkr/år. För de närmsta 30 år visar planen på ett underhållsbehov på 11 430 tkr.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 200 tkr.

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 14 maj 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre ränte- och driftskostnader.

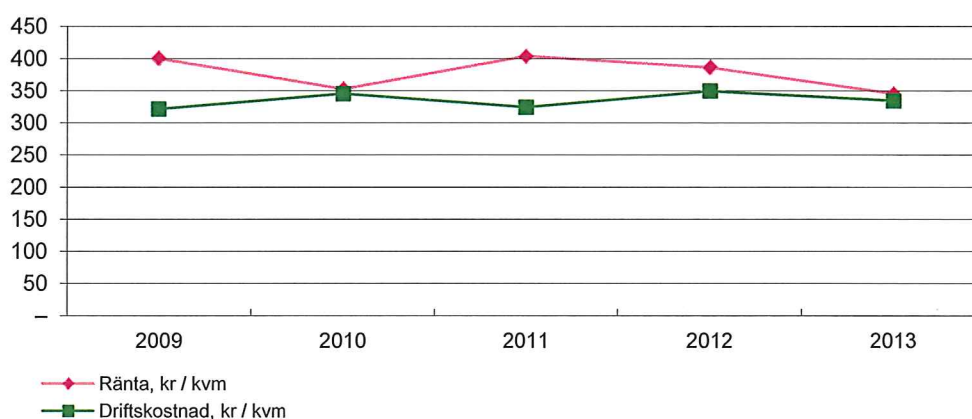
Driftskostnaderna i föreningen har minskat bl.a. p.g.a. lägre snöröjningskostnad som beror på betydligt mindre snö. Föregående års höga kostnad innehöll bl.a. borttransport av snö och en sopningskostnad från 2010-2011.

Lägre elkostnader beror på lägre förbrukning och ett lågt elpris.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

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.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	3 931	3 937	3 845	3 839	3 837
Årets resultat	299	203	397	167	213
Resultat efter fondförändringar	126	63	283	54	78
Balansomslutning	83 921	83 737	83 684	83 434	83 565
Soliditet %	39%	39%	39%	39%	38%
Likviditet %	302%	282%	281%	218%	222%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,49%	0,26%	0,30%	0,51%	0,43%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	789	789	766	766	766
Driftskostnad, kr / kvm	334	350	324	345	321
Ränta, kr / kvm	345	386	404	352	400
Underhållsfond, kr / kvm	314	243	157	121	74
Lån, kr / kvm	11 036	11 083	11 120	11 146	11 248

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt 293 161 kWh fastighetsel och 475 600 kWh värme. Det är en minskning sedan föregående år med 10 MWh av el och 42 MWh av värme.

Årsavgifter

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att sänka årsavgifterna med 5 % med anledning att man inför individuell eldebitering 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 789 kr/kvm (2013).

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	277 664
Årets resultat före fondförändring	298 841
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 166
Summa överskott	403 671

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	100 000
Att balansera i ny räkning	303 671

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 823 136	3 823 139
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 18 697	- 9 829
Övriga avgifter		13 422	10 101
Övriga förvaltningsintäkter	3	112 776	113 703
		<u>3 930 637</u>	<u>3 937 114</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 166 365	- 72 412
Planerat underhåll	5	- 27 166	—
Fastighetsavgift/skatt		- 36 300	—
Driftkostnader	6	-1 521 092	-1 590 000
Övriga kostnader	7	- 16 747	- 21 268
Personalkostnader	8	- 65 147	- 64 789
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 280 922	- 278 840
		<u>-2 113 738</u>	<u>-2 027 309</u>
Rörelseresultat		1 816 899	1 909 805
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 460	3 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	47 683	46 246
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 568 201	-1 755 957
		<u>-1 518 058</u>	<u>-1 706 711</u>
Resultat efter finansiella poster		298 841	203 094
Årets resultat		298 841	203 094
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 140 000
Anspråktagande av underhållsfond		27 166	—
Resultat efter fondförändring		126 007	63 094

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	81 149 233	81 430 155
Inventarier, verktyg och installationer	13	—	—
		<u>81 149 233</u>	<u>81 430 155</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		81 179 233	81 460 155
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		- 4 448	0
Skattefordringar	15	—	309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	125 990	48 246
		<u>121 542</u>	<u>48 555</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	2 250 000	2 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 037	3 550
Bankmedel	18	12 353	8 061
Avräkning med Swedbank		355 643	216 669
		<u>370 033</u>	<u>228 281</u>
Summa omsättningstillgångar		2 741 575	2 276 836
SUMMA TILLGÅNGAR		83 920 808	83 736 991

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		31 200 000	31 200 000
Underhållsfond		1 427 664	1 154 830
		<u>32 627 664</u>	<u>32 354 830</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		277 664	314 570
Årets resultat		298 841	203 094
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 140 000
Ianspråktagande av underhållsfond		27 166	—
		<u>403 671</u>	<u>377 664</u>
Summa eget kapital		33 031 335	32 732 494
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	49 980 955	50 197 115
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	20	216 000	216 000
Leverantörsskulder		214 757	161 270
Skatteskulder		35 989	—
Övriga kortfristiga skulder	21	29 137	35 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	412 635	394 698
		<u>908 518</u>	<u>807 382</u>
Summa skulder		50 889 473	51 004 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 920 808	83 736 991
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		51 700 000	51 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

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 22 procent.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	100	2107
Standardförbättringar	Rak	15	-
Markanläggningar	Rak	15	-
Inventarier	Rak	5	-

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 587 456	3 587 459
Hyror, p-platser	235 680	235 680
	<u>3 823 136</u>	<u>3 823 139</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 18 697	- 9 829
	<u>- 18 697</u>	<u>- 9 829</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	90 000	90 000
Övriga ersättningar (gästrum)	18 300	20 475
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	51	54
Övriga intäkter	1 010	1 734
Inkassointäkter	3 415	1 440
	<u>112 776</u>	<u>113 703</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	3 504	5 330
Reparationer	3 297	8 057
Gemensamma utrymmen	7 739	3 377
Vatten/Avlopp	8 336	5 511
Ventilation	11 997	15 720
Elinstallationer	89 885	14 331
Tele/TV/Porttelefon	400	–
Hissar	21 416	5 651
Låssystem	1 901	868
Huskropp	12 039	–
Gårdar och grönanläggningar	–	3 193
Garage och parkeringsplatser	2 520	5 584
Övrigt	3 331	4 790
	<u>166 365</u>	<u>72 412</u>

Not 5 Planerat underhåll

Ventilation, (OVK)	25 000	—
Hissar	2 166	—
	<u>27 166</u>	—

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	28 276	26 521
Förvaltningsarvode	338 129	330 684
Kabel-TV	143 552	143 552
IT-kostnader	1 907	—
Juridiska kostnader	4 138	1 800
Styrelsearvode RB	3 750	15 000
Arvode, yrkesrevisorer	9 070	8 806
Möteskostnader	5 179	—
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 000	- 6 600
Städ, (fönsterputs)	3 125	—
Bevakningskostnader	2 896	992
Snö- och halkbekämpning	58 196	121 627
Förbrukningsmateriel	40 665	14 171
Vatten	130 511	115 932
El	315 841	370 604
Uppvärmning	378 711	380 830
Sophantering och återvinning	62 146	66 081
	<u>1 521 092</u>	<u>1 590 000</u>

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	3 048	5 886
Representation, gåva	584	—
Kontorsmateriel	1 032	—
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	1
Tidskrifter och facklitteratur	—	3 000
Medlems- och föreningsavgifter	5 040	5 040
Konsultarvoden	1 675	838
Bankkostnader	467	350
Övriga externa kostnader	4 900	6 153
	<u>16 747</u>	<u>21 268</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	42 000	42 000
Arvode övriga	8 050	7 000
Föreningsvald revisor	3 100	3 100
Utbildning, förtroendevalda	—	1 500
Summa	<u>53 150</u>	<u>53 600</u>
Sociala kostnader	<u>11 997</u>	<u>11 189</u>
	<u>65 147</u>	<u>64 789</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	280 922	275 414
Inventarier, verktyg och installationer	—	3 426
	<u>280 922</u>	<u>278 840</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	227	245
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	47 454	45 704
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	—	293
Övriga ränteintäkter	2	3
	<u>47 683</u>	<u>46 246</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 568 201	1 755 957
	<u>1 568 201</u>	<u>1 755 957</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	79 500 000	79 500 000
Mark	3 310 000	3 310 000
Summa anskaffningsvärden	<u>82 810 000</u>	<u>82 810 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 379 845	-1 104 431
	<u>-1 379 845</u>	<u>-1 104 431</u>
Årets avskrivning byggnader	-280 922	-275 414
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 660 767</u>	<u>-1 379 845</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>81 149 233</u>	<u>81 430 155</u>
Varav		
Byggnader	77 839 233	78 120 155
Mark	3 310 000	3 310 000
Taxeringsvärden		
bostäder	62 400 000	64 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>62 400 000</u>	<u>64 400 000</u>
varav byggnader	52 000 000	53 000 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	17 130	17 130
Summa anskaffningsvärden	17 130	17 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 17 130	- 13 704
	- 17 130	- 13 704
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	—	- 3 426
	—	- 3 426
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 17 130	- 17 130
Restvärde enligt plan vid årets slut	—	—

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

60 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	30 000	30 000
	30 000	30 000

Not 15 Skattefordringar

Skattefordringar	—	309
	—	309

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	301	7 283
Förutbetalda försäkringspremier	27 752	28 276
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 375	—
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 963	11 963
Övriga periodiserade kostnader	1 599	724
	125 990	48 246

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 250 000	2 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	250 000	1,30	2014-01-30
90 dagar	2 000 000	1,70	2014-03-28

Not 18 Bankmedel

Bankmedel	12 353	8 061
	<u>12 353</u>	<u>8 061</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 200 000	1 154 830	174 570	203 094
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		100 000	- 100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			203 094	- 203 094
Avsättning till underhållsfond		200 000	- 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 27 166	27 166	
Årets resultat				298 841
Vid årets slut	31 200 000	1 427 664	104 830	298 841

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	50 196 955	50 413 115
Avgår nästa års amortering	- 216 000	- 216 000
Skuld vid årets slut	<u>49 980 955</u>	<u>50 197 115</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,85%	2014-06-30	18 050 044	99 912	17 950 132
STADSHYPOTEK AB	2,89%	2016-03-01	14 624 629		14 624 629
STADSHYPOTEK AB	3,38%	2015-09-30	17 738 442	116 248	17 622 194
			50 413 115	216 160	50 196 955

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 216 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 864 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 49 116 955 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	29 137	35 414
	<u>29 137</u>	<u>35 414</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

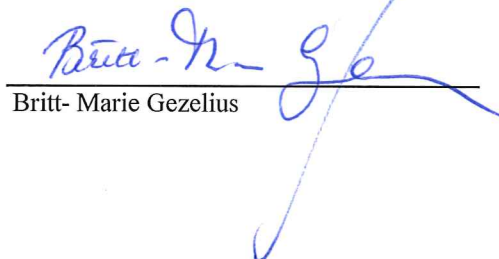
Upplupna drift- och underhållskostnader	95 092	35 888
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 331	4 790
Upplupna elkostnader	9 374	40 583
Upplupna värmekostnader	45 926	60 412
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	- 1 034
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	258 912	254 059
	<u>412 635</u>	<u>394 698</u>

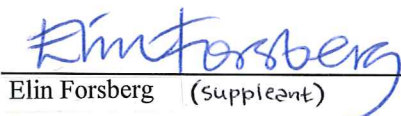
Umeå 2014-03-06


 Curt Ekström


 Åke Börnerberg


 Kerstin Waling


 Britt-Marie Gezelius


 Elin Forsberg (suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-03-20


 Helen Sundström Hetta
 Auktoriserad revisor


 Ingrid Normark
 Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

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 2013-12-31 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 2014-03-20



Helen Sundström Hetta
Auktoriserad revisor / KPMG AB



Ingrid Normark
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.

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 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 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