
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Mariestrand 2
Org nr: 716463-8020

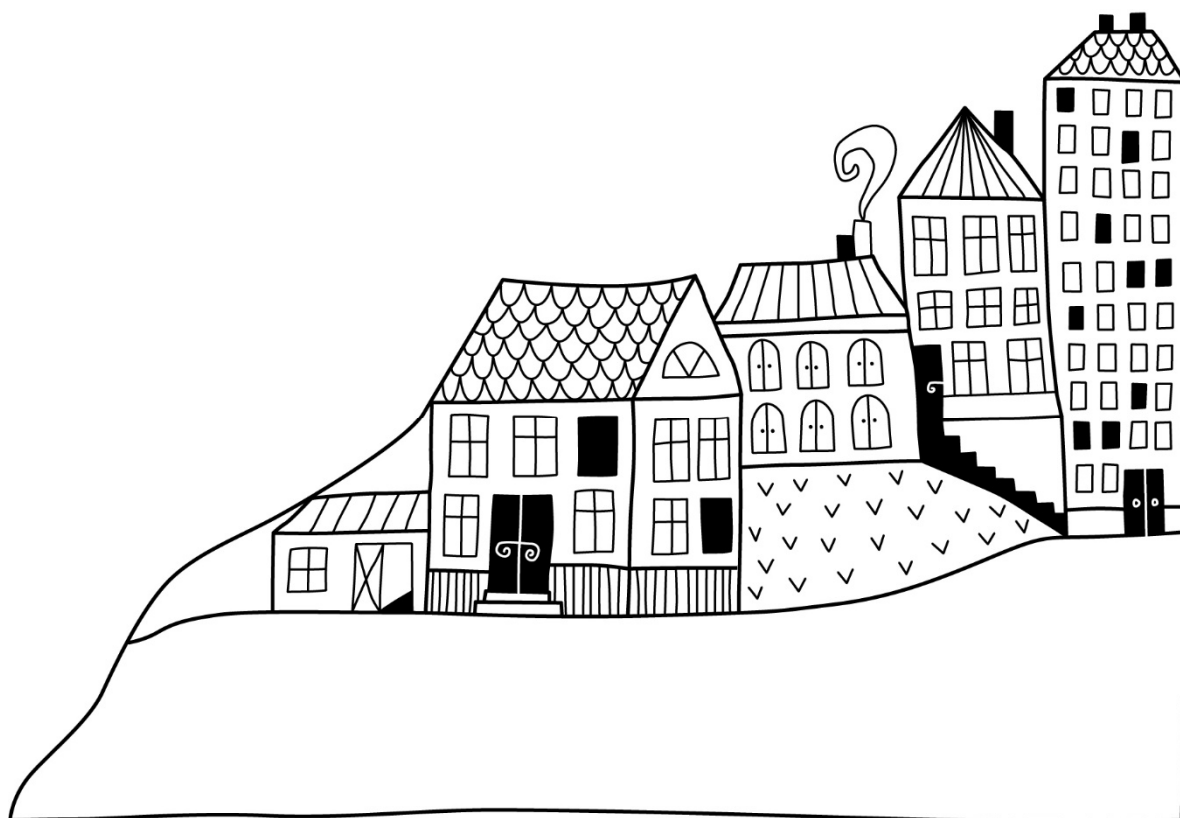


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestrand 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-22.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på utförda planerade underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på utförda planerade underhåll. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. amorteringar och omsatta lån med lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 937 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingslaget 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 110-118 (jämna nummer).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
21	21	18	60

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	36	36

Total bostadsarea: 4 549 m²

Årets Taxeringsvärde 71 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 71 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 632 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 332 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 332 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lokaler	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Garage och p-plaster	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	68
Installationer	178
Huskropp utvändigt	383

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Öberg	Ordförande	Stämman	2019
Alf Ågren	Ledamot	Stämman	2018
Arne Eriksson	Ledamot	Stämman	2019
Christina Rönnbäck	Sekreterare	Stämman	2019
Fredrik Persson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Lindström	Stämman	2019
Jenny Ström	Stämman	2018
Marie-Louise Hellberg	Stämman	2018
Joakim Jansson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	Revisor	Stämman
Ingrid Normark	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Eva Berggren Dahlroth	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ingrid Johansson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87.

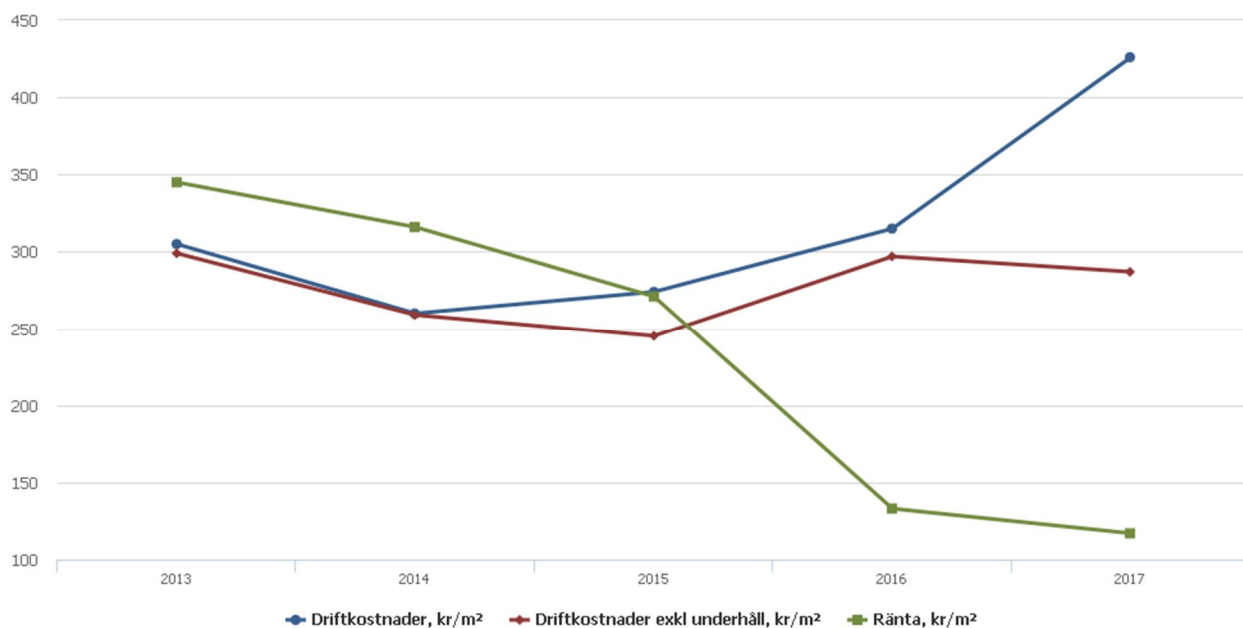
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den sänktes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 822	3 803	3 818	3 760	3 818
Årets resultat	255	688	204	229	299
Resultat exklusive avskrivningar	937	1 371	887	912	580
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	605	1 039	555	662	380
Avsättning till underhållsfond kr/m²	73	73	73	55	44
Balansomslutning	81 570	82 061	82 042	83 921	83 921
Soliditet %	42	42	41	40	39
Likviditet %	275	202	158	393	302
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	749	749	749	749	789
Driftkostnader, kr/m²	426	315	274	260	305
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	287	297	245	259	299
Ränta, kr/m²	117	133	271	316	345
Underhållsfond, kr/m²	486	511	456	390	314
Lån, kr/m²	10 142	10 377	10 528	10 994	11 036
Skuldkvot %	12	12	12	12	13

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 200 000	0	0	2 322 545	-58 016	687 706
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					687 706	-687 706
Reservering underhållsfond				332 000	-332 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-631 641	631 641	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						254 668
Vid årets slut	31 200 000	0	0	2 222 904	729 331	254 668

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	429 690
Årets resultat	254 668
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-332 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	631 641
Summa	983 999

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättnings till underhållsfonden	332 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	-631 641
Att balansera i ny räkning	684 358

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	3 821 729	3 802 914	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 047	139 911	
Summa rörelseintäkter		3 946 775	3 942 825	
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-1 946 097	-1 432 690	
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 118	-430 080	
Personalkostnader	Not 6	-101 064	-111 730	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-682 800	-682 800	
Summa rörelsekostnader		-3 166 079	-2 657 300	
Rörelseresultat		780 697	1 285 525	
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 760	2 760	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 216	5 200	
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-536 005	-605 779	
Summa finansiella poster		-526 029	-597 819	
Resultat efter finansiella poster		254 668	687 706	
Årets resultat		254 668	687 706	

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	78 418 033	79 100 833
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 418 033	79 100 833
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		78 448 033	79 130 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-345	564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	126 979	218 118
Summa kortfristiga fordringar		126 634	218 682
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 995 709	2 711 397
Summa kassa och bank		2 995 709	2 711 397
Summa omsättningstillgångar		3 122 343	2 930 079
Summa Tillgångar		81 570 376	82 060 912

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 200 000	31 200 000	
Fond för yttre underhåll	2 222 904	2 322 545	
Summa bundet eget kapital	33 422 904	33 522 545	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	729 331	-58 016	
Årets resultat	254 668	687 706	
Summa fritt eget kapital	983 999	629 690	
Summa eget kapital	34 406 903	34 152 235	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	46 028 331	46 454 579
Summa långfristiga skulder		46 028 331	46 454 579
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	356 248	745 310
Leverantörsskulder	Not 19	187 052	203 689
Skatteskulder	Not 20	77 357	37 641
Övriga skulder	Not 21	304	66 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	514 181	400 901
Summa kortfristiga skulder		1 135 142	1 454 098
Summa Eget kapital och Skulder		81 570 376	82 060 912

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 408 111	3 408 078
Hyror, p-platser	231 181	229 750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 971	-24 669
Elavgifter	202 408	189 754
Summa nettoomsättning	3 821 729	3 802 914

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	52 500	0
IT-avgifter	37 500	90 000
Övriga ersättningar	28 567	11 174
Fakturerade kostnader	180	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	3
Övriga rörelseintäkter	6 299	0
Försäkringsersättningar	0	36 934
Summa övriga rörelseintäkter	125 047	139 911

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-631 641	-83 753
Reparationer	-29 065	-106 926
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 450	-38 028
Försäkringspremier	-31 473	-30 894
Kabel- och digital-TV	-179 240	-154 497
Återbäring från Riksbyggen	5 700	5 200
Obligatoriska besiktningar	-2 375	0
Bevakningskostnader	-4 427	-5 680
Snö- och halkbekämpning	-80 497	-54 685
Förbrukningsinventarier	-23 572	-34 284
Vatten	-134 464	-139 091
Fastighetsel	-257 828	-278 842
Uppvärmning	-391 467	-399 655
Sophantering och återvinning	-81 136	-71 326
Förvaltningsarvode drift	-7 876	-2 104
Dös-arvoden drift	-57 286	-38 126
Summa driftkostnader	-1 946 097	-1 432 690

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Fritidsmedel	0	-2 449
Förvaltningsarvode administration	-389 474	-380 004
IT-kostnader	-315	-1 803
Arvode, yrkesrevisorer	-9 345	-9 163
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 984
Kreditupplysningar	-225	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 080	0
Representation	-4 850	-5 880
Kontorsmateriel	-550	-5 188
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-5 040
Konsultarvoden	-13 666	-14 250
Bankkostnader	-90	-1 169
Övriga externa kostnader	-2 474	-900
Summa övriga externa kostnader	-436 118	-430 080

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-73 000	-68 625
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 160	-23 950
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-17 404	-19 155
Summa personalkostnader	-101 064	-111 730

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-682 800	-682 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-682 800	-682 800

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 760	2 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 760	2 760

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 216	5 007
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	193
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 216	5 200

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	-536 005	-605 429
Övriga finansiella kostnader	0	-350
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-536 005	-605 779

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	79 500 000	79 500 000
Mark	3 310 000	3 310 000
	82 810 000	82 810 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 810 000	82 810 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 709 167	-3 026 367
	- 3 709 167	- 3 026 367
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-682 800	-682 800
	- 682 800	- 682 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 391 967	- 3 709 167
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 418 033	79 100 833
Varav		
Byggnader	75 108 033	75 790 833
Mark	3 310 000	3 310 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	55 000 000	55 000 000
Mark	16 600 000	16 600 000
Totalt taxeringsvärde	71 600 000	71 600 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	17 130	17 130
	17 130	17 130
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 130	17 130

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

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

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-17 130	-17 130
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 17 130	- 17 130

Restvärde enligt plan vid årets slut**0****0****Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	30 000	30 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	30 000	30 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-345	256
Kundfordringar	0	308
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-345	564

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	4 772
Förutbetalda försäkringspremier	0	31 473
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	94 911
Förutbetald renhållning	0	1 298
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 495	31 765
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 484	53 899
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 979	218 118

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 761 988	1 750 000
Transaktionskonto	1 233 721	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	961 397
Summa kassa och bank	2 995 709	2 711 397

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	46 384 579	47 199 889
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-356 248	-745 310
Långfristig skuld vid årets slut	46 028 331	46 454 579

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,86 %		17 675 176,00	0,00	17 675 176,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,92 %	2018-09-30	15 400 084,00	0,00	145 310,00	15 254 774,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2019-01-30	14 124 629,00	0,00	0,00	14 124 629,00
HANDELSBANKEN	1,07%	2020-06-26	0,00	17 065 176,00	60 000,00	17 005 176,00
Summa			47 199 889,00	17 065 176,00	17 940 486,00	46 384 579,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 356 248 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	356 248	745 310
Summa övriga skulder till kreditinstitut	356 248	745 310

Not 19 Leverantörsskulder	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	187 052	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	203 689
Summa leverantörsskulder	187 052	203 689

Not 20 Skatteskulder	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	77 357	37 641
Summa skatteskulder	77 357	37 641

Not 21 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4	1 393
Avräkning hyror och avgifter	300	0
Avräkning lån		65 164
Summa övriga skulder	304	66 557

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	38 000	0
Upplupna driftskostnader	68 424	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 765	10 075
Upplupna elkostnader	27 149	28 145
Upplupna värmekostnader	53 599	52 281
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 943
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	324 244	279 457
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	514 181	400 901

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	51 700 000	51 700 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Öberg

Alf Ågren

Arne Eriksson

Christina Rönnbäck

Fredrik Persson

Auktoriserad revisor KPMG AB

Ingrid Normark
Revisor

