

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Mariestrand 2  
Org nr: 716463-8020



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor



# DAGORDNING

## VID

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Onsdag den 15 maj kl 19.00**  
**Trandansens möteslokal, Mariehemsvägen 13E**

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.  
.....
- 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, revisorer och valberedning.  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.  
.....
- 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.  
.....

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestrand 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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 bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftskostnader..

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. amoteringar och omsatta lån med lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning/ej full kostnadstäckning beroende på.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 275% till 428%.

I resultatet ingår avskrivningar med 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 364 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	Carport	P-platser
1	36	36

Total tomtarea 8 678 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 549 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	71 600 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	71 600 000 kr 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 51 082 och planerat underhåll för 57 949. 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	
Beskrivning	Belopp
Installationer	3 999 kr
Garage och p-platser	48 125 kr

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lars Öberg	Ordförande	2019
Christina Rönnbäck-Uddbom	Sekreterare	2019
Arne Eriksson	Vice ordförande	2019
Tobias Nygren	Ledamot	2020

### Styrelsesuppleanter

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marie-Louise Hellberg	Suppleant	2020
Roger Lindström	Suppleant	2019

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingrid Normark	Förtroendevald revisor	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

### Revisorssuppleanter

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Eva Berggren Dahlroth	

### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ulf Rådahl	
Eva Strandberg	

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 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

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

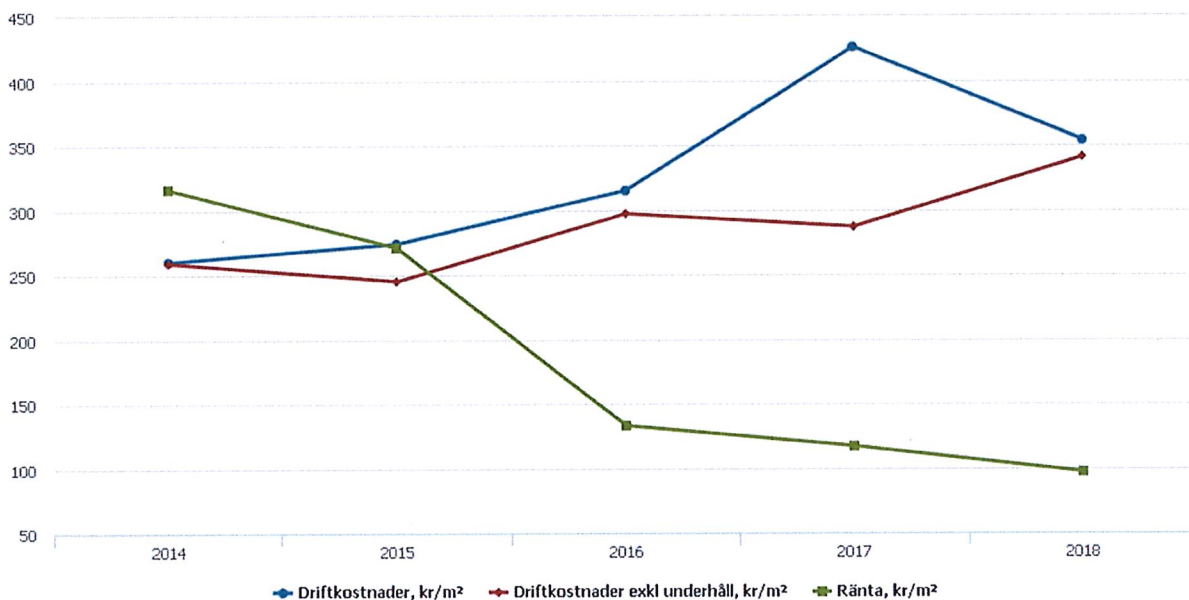
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 855	3 822	3 803	3 818	3 760
Årets resultat	682	255	688	204	229
Resultat exklusive avskrivningar	1 364	937	1 371	887	912
Soliditet %	43	42	42	41	40
Likviditet %	428	275	202	158	393
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	354	426	315	274	260
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	341	287	297	245	259
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	97	117	133	271	316
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10 116	10 142	10 377	10 528	10 994



**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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 200 000	0	0	2 322 904	629 331	254 668
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					254 668	-254 668
Reservering underhållsfond				332 000	-332 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-57 949	57 949	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						681 574
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 200 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 596 955</b>	<b>609 948</b>	<b>681 574</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	883 999
Årets resultat	681 574
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-332 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 949
<b>Summa</b>	<b>1 291 521</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **1 291 521**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 855 384	3 821 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 935	125 047
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 974 319</b>	<b>3 946 775</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 608 519	-1 946 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-442 843	-436 118
Personalkostnader	Not 6	-125 769	-101 064
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-682 892	-682 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 860 023</b>	<b>-3 166 079</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 114 295</b>	<b>780 697</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 880	2 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 554	7 216
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-442 155	-536 005
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-432 722</b>	<b>-526 029</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>681 574</b>	<b>254 668</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>681 574</b>	<b>254 668</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	77 735 141	78 418 033
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 735 141</b>	<b>78 418 033</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	90 000	30 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 825 141</b>	<b>78 448 033</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 705	-345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	198 991	126 979
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>204 696</b>	<b>126 634</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 615 180	2 995 709
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 615 180</b>	<b>2 995 709</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 819 876</b>	<b>3 122 343</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>81 645 017</b>	<b>81 570 376</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 200 000	31 200 000
Fond för yttre underhåll		2 596 955	2 322 904
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 796 955</b>	<b>33 522 904</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		609 948	629 331
Årets resultat		681 574	254 668
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 291 521</b>	<b>883 999</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 088 476</b>	<b>34 406 903</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	45 663 226	46 028 331
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 663 226</b>	<b>46 028 331</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	356 248	356 248
Leverantörskulder	Not 18	111 983	187 052
Skatteskulder	Not 19	118 606	77 357
Övriga skulder	Not 20	1 020	304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	305 458	514 181
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>893 315</b>	<b>1 135 142</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>81 645 017</b>	<b>81 570 376</b>

# 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. Räkna 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.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 408 132	3 408 111
Hyror, p-platser	229 179	231 181
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 472	-19 971
Elavgifter	229 545	202 408
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 855 384</b>	<b>3 821 729</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	90 000	52 500
IT-avgifter	0	37 500
Övriga ersättningar	23 241	28 567
Fakturerade kostnader	1 080	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	1
Övriga rörelseintäkter	4 611	6 299
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>118 935</b>	<b>125 047</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-57 949	-631 641
Reparationer	-51 082	-29 065
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 220	-39 450
Försäkringspremier	-31 892	-31 473
Kabel- och digital-TV	-176 970	-179 240
Återbäring från Riksbyggen	3 500	5 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 018	0
Obligatoriska besiktningar	-37 973	-2 375
Bevakningskostnader	-6 618	-4 427
Snö- och halkbekämpning	-126 894	-80 497
Förbrukningsinventarier	-18 868	-23 572
Vatten	-140 614	-134 464
Fastighetsel	-312 113	-257 828
Uppvärmning	-413 992	-391 467
Sophantering och återvinning	-77 902	-81 136
Förvaltningsarvode drift	-76 914	-65 162
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 608 519</b>	<b>-1 946 097</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-400 508	-389 474
IT-kostnader	-14 919	-315
Arvode, yrkesrevisorer	0	-9 345
Övriga förvaltningskostnader	-6 925	0
Kreditupplysningar	-1 350	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 491	-10 080
Representation	0	-4 850
Kontorsmateriel	0	-550
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	-10
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-5 040
Konsultarvoden	0	-13 666
Bankkostnader	-1 550	-90
Övriga externa kostnader	0	-2 474
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-442 843</b>	<b>-436 118</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-73 000	-73 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 895	-10 160
Övriga kostnadsersättningar	-148	0
Övriga personalkostnader	-22 050	-500
Sociala kostnader	-14 676	-17 404
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-125 769</b>	<b>-101 064</b>

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-682 892	-682 800
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-682 892</b>	<b>-682 800</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 880	2 760
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 880</b>	<b>2 760</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 440	7 216
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	114	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 554</b>	<b>7 216</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-440 927	-536 005
Övriga räntekostnader	-1 228	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-442 155</b>	<b>-536 005</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	79 500 000	79 500 000
Mark	3 310 000	3 310 000
	<b>82 810 000</b>	<b>82 810 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>82 810 000</b>	<b>82 810 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 391 967	-3 709 167
	<b>- 4 391 967</b>	<b>- 3 709 167</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-682 892	-682 800
	<b>- 682 800</b>	<b>- 682 800</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 5 074 859</b>	<b>- 4 391 967</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>77 735 141</b>	<b>78 418 033</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	74 425 141	75 108 033
Mark	3 310 000	3 310 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	71 600 000	71 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>71 600 000</b>	<b>71 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>55 000 000</i>	<i>55 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 600 000</i>	<i>16 600 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	17 130	17 130
	<b>17 130</b>	<b>17 130</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 130</b>	<b>17 130</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-17 130	-17 130
	<b>- 17 130</b>	<b>- 17 130</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-17 130	-17 130
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 17 130</b>	<b>- 17 130</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	90 000	30 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>90 000</b>	<b>30 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 705	-345
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>5 705</b>	<b>-345</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 282	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	100 214	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 495	29 495
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	97 484
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>198 991</b>	<b>126 979</b>



**Not 16 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 768 428	1 761 988
Transaktionskonto	1 846 752	1 233 721
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 615 180</b>	<b>2 995 709</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	46 019 474	46 384 579
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-356 248	-356 248
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>45 663 226</b>	<b>46 028 331</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,55%	2019-09-30	15 254 774,00	0,00	125 105,00	15 129 669,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2020-06-26	17 005 176,00	0,00	240 000,00	16 765 176,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2023-01-30	14 124 629,00	0,00	0,00	14 124 629,00
<b>Summa</b>			<b>46 384 579,00</b>	<b>0,00</b>	<b>365 105,00</b>	<b>46 019 474,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 356 248 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 424 992 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	1 111 983	187 052
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-1 000 000	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>111 983</b>	<b>187 052</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	118 606	77 357
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>118 606</b>	<b>77 357</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4
Avräkning hyror och avgifter	1 020	300
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 020</b>	<b>304</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	38 705	38 000
Upplupna driftskostnader	15 406	68 424
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 765	2 765
Upplupna elkostnader	35 162	27 149
Upplupna värmekostnader	53 220	53 599
Upplupna kostnader för administration	5 825	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	154 375	324 244
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>305 458</b>	<b>514 181</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	51 700 000	51 700 000

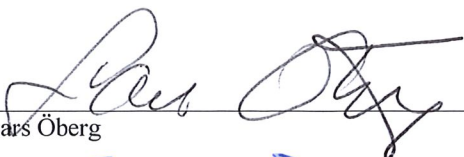
**Not Eventualförpliktelser**


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

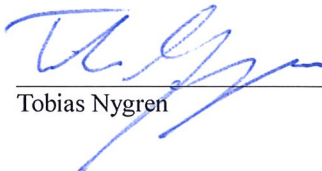
Styrelsens underskrifter

Umeå 6/5-2019  
Ort och datum

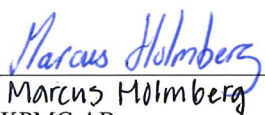
  
Lars Öberg

  
Christina Rönnbäck-Uddbom

  
Arne Eriksson

  
Tobias Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/5-2019

  
Marcus Holmberg  
KPMG AB

  
Ingrid Normark  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mariestrand 2 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-x i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Mariestrand 2 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 8/5-2019

KPMG AB



Marcus Holmberg  
Auktoriserad revisor



Ingrid Normark  
Förtroendevald revisor