

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Mariestrand 2  
Org nr: 716463-8020





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestrand 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 utförda minskade underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 427% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 470 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

Standard	Antal
2 rum och kök	21
3 rum och kök	21
4 rum och kök	18

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal Carport	36
Antal p-platser	36

Total tomtarea	8 678 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	4 549 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 549 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	81 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 800 000 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 61 tkr och planerat underhåll för 15 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 400 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer	3 602
Markytor	10 816
Övrigt	910 <del>kr</del>

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>
Simon Larsson	Sekreterare	2021
Arne Eriksson	Vice ordförande	2021
Tobias Nygren	Ledamot	2022
Lars Öberg	Ordförande	2021
Kurt Ekström	Ledamot	2022
Fredrik Persson	Ledamot riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Sandström	Suppleant	2022
Roger Lindström	Suppleant	2021
Joakim Jansson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Elena Collin	Förtroendevald revisor	

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kenneth Jensen	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Berggren Dahlroth	2021
Åke Börnerberg	2021

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. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

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

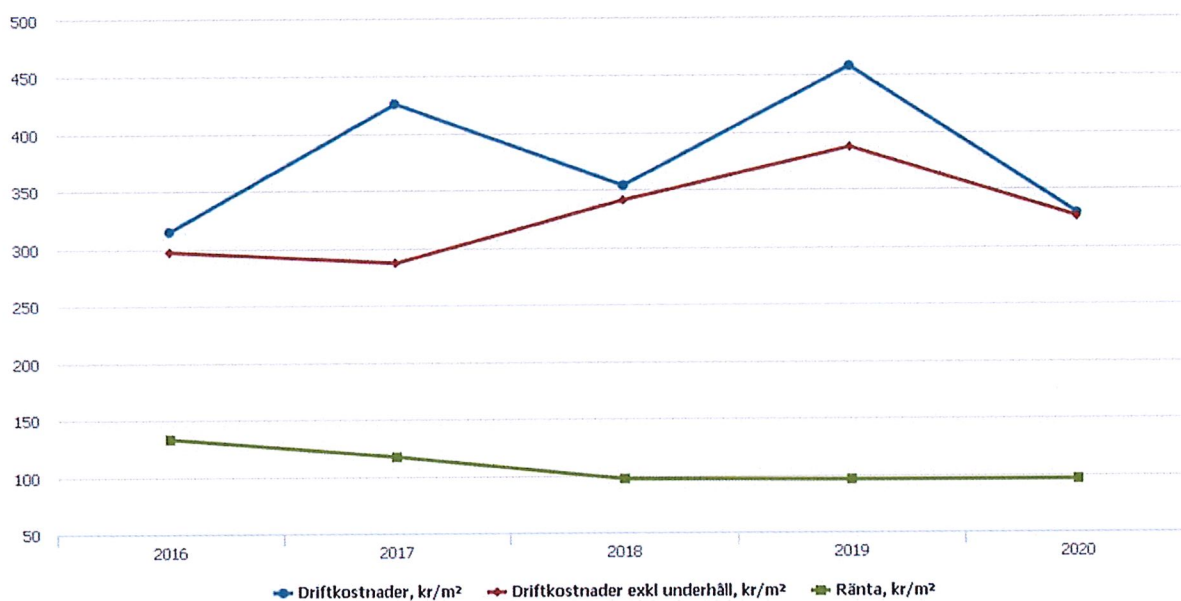
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) *pv*

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 834	3 845	3 855	3 822	3 803
Årets resultat	787	218	682	255	688
Resultat exklusive avskrivningar	1 470	901	1 364	937	1 371
Soliditet %	45	43	43	42	42
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	329	458	354	426	315
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	326	387	341	287	297
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	96	96	97	117	133



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen. [↗](#)

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 200 000	0	0	2 606 237	1 282 239	217 667
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					217 667	-217 667
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-15 328	15 328	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						787 473
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 200 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 990 909</b>	<b>1 115 234</b>	<b>787 473</b>


## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 499 906
Årets resultat	787 473
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 328
<b>Summa</b>	<b>1 902 707</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 902 707**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 834 059	3 845 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 373	134 830
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 965 432</b>	<b>3 980 078</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 498 631	-2 083 961
Övriga externa kostnader	Not 5	-467 645	-473 912
Personalkostnader	Not 6	-102 008	-104 377
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-682 892	-682 892
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 751 175</b>	<b>-3 345 143</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 214 257</b>	<b>634 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 608	9 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-435 392	-435 546
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-426 784</b>	<b>-417 269</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>787 473</b>	<b>217 667</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>787 473</b>	<b>217 667</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	76 369 357	77 052 249
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 369 357</b>	<b>77 052 249</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	90 000	90 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 459 357</b>	<b>77 142 249</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-335	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	171 673	168 758
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>171 338</b>	<b>168 833</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	4 363 570	4 129 925
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 363 570</b>	<b>4 129 925</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 534 908</b>	<b>4 298 758</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>80 994 266</b>	<b>81 441 007</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<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	2 990 909	2 606 237	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>34 190 909</b>	<b>33 806 237</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 115 234	1 282 239	
Årets resultat	787 473	217 667	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 902 707</b>	<b>1 499 906</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>36 093 616</b>	<b>35 306 143</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 313 981	45 128 533
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 313 981</b>	<b>45 128 533</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 000 000	356 248
Leverantörsskulder	Not 18	76 245	91 254
Skatteskulder	Not 19	63 208	62 358
Övriga skulder	Not 20	-3 381	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	450 597	496 472
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 586 669</b>	<b>1 006 332</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>80 994 266</b>	<b>81 441 007</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.


Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månaders från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## 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. 

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 408 132	3 408 132
Hyror, p-platser	229 440	229 872
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 801	-15 163
Elavgifter	208 288	222 407
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 834 059</b>	<b>3 845 248</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	90 000	90 000
Övriga lokalintäkter	14 325	0
Övriga ersättningar	19 989	32 920
Fakturerade kostnader	1 080	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-3
Övriga rörelseintäkter	5 977	4 716
Försäkringsersättningar	0	5 937
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>131 373</b>	<b>134 830</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-15 328	-322 718
Reparationer	-61 398	-32 352
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 740	-82 590
Försäkringspremier	-35 514	-34 641
Kabel- och digital-TV	-176 952	-176 970
Återbäring från Riksbyggen	0	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 059
Serviceavtal	-18 619	-2 479
Obligatoriska besiktningar	-2 546	-84 218
Bevakningskostnader	-4 678	-3 149
Snö- och halkbekämpning	-82 374	-136 677
Drift och förbrukning, övrigt	-16 475	-29 727
Förbrukningsinventarier	-31 283	-23 217
Vatten	-176 993	-160 221
Fastighetsel	-235 971	-304 469
Uppvärmning	-367 190	-398 436
Sophantering och återvinning	-87 296	-83 050
Förvaltningsarvode drift	-100 275	-211 491
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 498 631</b>	<b>-2 083 961</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-422 891	-413 300
IT-kostnader	-3 605	-18 305
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-11 009	-6 925
Kreditupplysningar	-1 531	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 025	-11 107
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-4 800
Övriga externa kostnader	-2 408	-2 850
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-467 645</b>	<b>-473 912</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-73 000	-73 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 120	-14 620
Sociala kostnader	-15 888	-16 757
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-102 008</b>	<b>-104 377</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-682 892	-682 892
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-682 892</b>	<b>-682 892</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 640
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>8 640</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 334	9 498
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	274	139
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 608</b>	<b>9 637</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-435 282	-434 177
Övriga räntekostnader	-110	-1 369
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-435 392</b>	<b>-435 546</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 757 751	-5 074 859
	<b>-5 757 751</b>	<b>-5 074 859</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-682 892	-682 892
	<b>-682 892</b>	<b>-682 892</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 440 643</b>	<b>-5 757 751</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>76 369 357</b>	<b>77 052 249</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	73 059 357	73 742 249
Mark	3 310 000	3 310 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	81 800 000	81 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 800 000</b>	<b>81 800 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>60 000 000</i>	<i>60 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 800 000</i>	<i>21 800 000</i>

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

	2020-12-31	2019-12-31
<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**

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	90 000	90 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-335	75
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-335</b>	<b>75</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 477	35 514
Förutbetalt förvaltningsarvode	105 738	103 749
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 458	29 495
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>171 673</b>	<b>168 758</b>



**Not 16 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 786 259	2 777 926
Transaktionskonto	1 577 310	1 352 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 363 570</b>	<b>4 129 925</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	44 313 981	45 484 781
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 000 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-356 248
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>27 313 981</b>	<b>45 128 533</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-06-26	16 525 176,00	-16 000 000,00	525 176,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2021-04-30	0,00	16 000 000,00	0,00	16 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-01-30	14 018 693,00	0,00	570 624,00	13 448 069,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2027-09-30	14 940 912,00	0,00	75 000,00	14 865 912,00
<b>Summa</b>			<b>45 484 781,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 170 800,00</b>	<b>44 313 981,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 000 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under 2021, 16 000 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	76 245	91 254
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>76 245</b>	<b>91 254</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	63 208	62 358
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>63 208</b>	<b>62 358</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-3 383	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-3 381</b>	<b>0</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	43 686	56 339
Upplupna driftskostnader	18 043	26 092
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 002	0
Upplupna elkostnader	26 311	30 849
Upplupna värmekostnader	46 669	50 174
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	313 886	333 018
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>450 597</b>	<b>496 472</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	51 700 000	51 700 000

**Not Eventualförpliktelser**

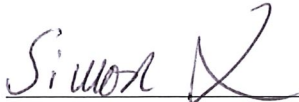
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång <sup>vt</sup>**

Styrelsens underskrifter

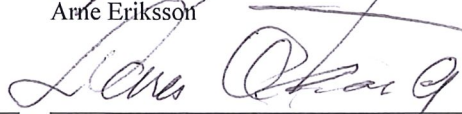
Umeå 2021-05-06

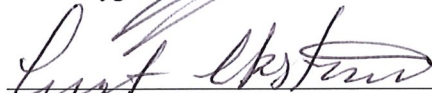
Ort och datum

  
Simon Larsson

  
Arne Eriksson

  
Tobias Nygren

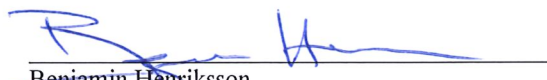
  
Lars Öberg

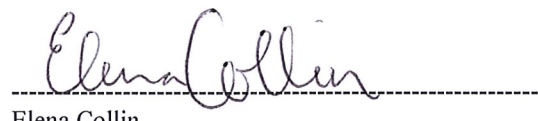
  
Kurt Ekström

  
Fredrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj - 2021

KPMG AB

  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

  
Elena Collin  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 2 för år 2020.

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 2020 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 misstag.

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 revisionssed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 2 för år 2020 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 6 maj - 2021

KPMG AB

  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Elena Colin  
Förtroendevald revisor

