
Årsredovisning

RBF MARIESTRAND 2
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716463-8020

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Revisionsberättelse	Bilaga

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag den 11 maj 2016 kl 19.00
Brf Trandansens samlingslokal på Mariehemsvägen 13 E

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MARIESTRAND 2
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
21	21	18

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	36	36

Total bostadsarea: 4 549 m²

Årets taxeringsvärde 62 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 62 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Riksbyggens kontor i Umeå 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.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Schindler AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
Kamstrup	Elavläsning

Efter den senaste stämman den 6 maj 2014 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Curt Ekström	Ordförande	Stämman	2016
Åke Bornerberg	Vice ordförande	Stämman	2016
Kerstin Waling	Sekreterare	Stämman	2017
Lars Öberg	Ledamot	Stämman	2017
Mikael Sjöström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Gun-Britt Härjelin		Stämman	2016
Roger Lindström		Stämman	2017
Ulf Nygård		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ingrid Normark	Revisor	Stämman	
Nicklas Hermansson KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	

Valberedning

Margareta Öberg(sammanställande)		Stämman	2016
Stina Holmgren		Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 januari 2014 då den sänktes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 750 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr och planerat underhåll för 132 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2014. Den rekommenderade kostnaden per år för föreningen ligger på 332000 kr. Årets avsättning till underhållsfond uppgår till 332000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Trapphus	83
Installationer	45
Övriga utgifter	5

Planerat underhåll	År
Vatten och avlopp	2017
Ventilation	2017
Fasader	2017
Mark	2017

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av att föreningen förra året fick golversättning efter en garanti åtgärd från leveratör.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd med full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 393% till 158%.

I resultatet ingår avskrivningar med 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 887 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

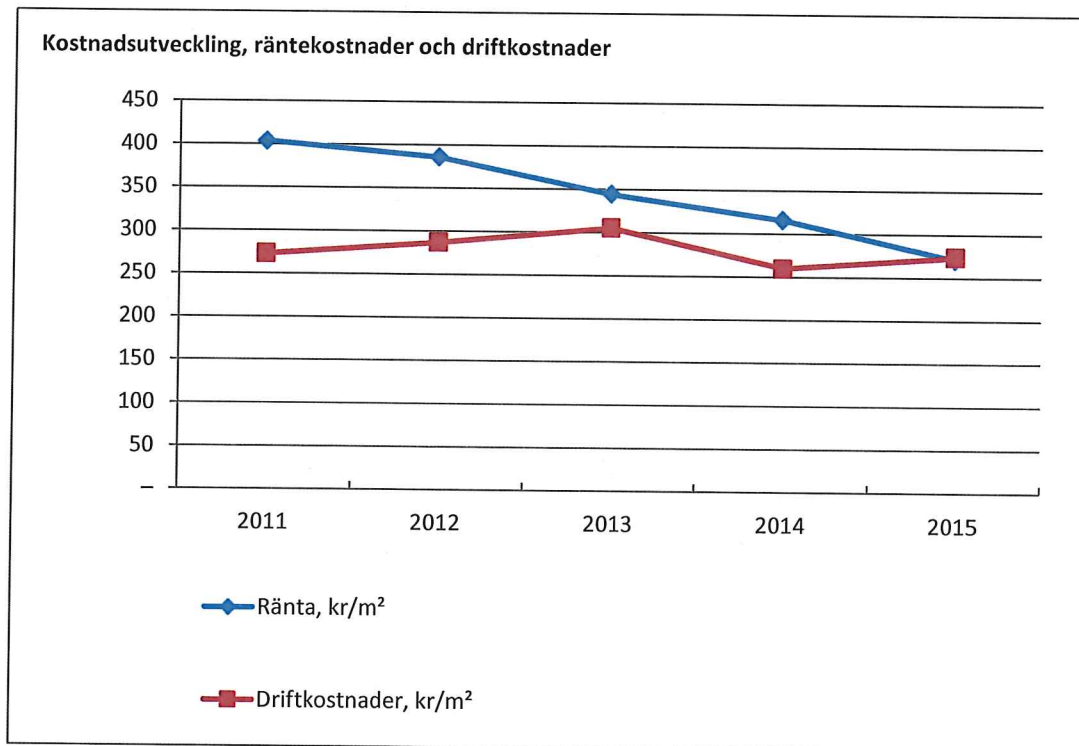
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 623	3 619	3 804	3 813	3 708
Årets resultat	204	229	299	203	397
Resultat före avskrivningar	887	912	580	482	516
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	555	662	380	342	376
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	73	55	44	31	31
Balansomslutning	82 042	83 921	83 921	83 737	83 684
Soliditet	41%	40%	39%	39%	39%
Likviditet	158%	393%	302%	282%	281%
Avgifts- och hyresbortfall	0,58%	0,68%	0,49%	0,26%	0,30%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	749	749	789	789	766
Driftkostnader, kr/m ²	274	260	305	287	273
Ränta, kr/m ²	271	316	345	386	404
Underhållsfond, kr/m ²	434	390	314	254	157
Lån, kr/m ²	10 528	10 994	11 036	11 083	11 120

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	185 679
Årets resultat före fondförändring	204 394
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-332 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>132 158</u>
Summa överskott	190 231

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>100 000</u>
Att balansera i ny räkning	90 231

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 622 618	3 619 010
Övriga rörelseintäkter	2	305 391	475 216
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 928 009	4 094 226
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 245 396	-1 181 321
Övriga externa kostnader	4	- 520 778	- 543 060
Personalkostnader	5	- 57 422	- 60 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 682 800	- 682 800
Summa rörelsekostnader		-2 506 396	-2 467 354
Rörelseresultat		1 421 613	1 626 872
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	2 760	2 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 457	37 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 231 436	-1 438 125
Summa finansiella poster		-1 217 219	-1 398 071
Resultat efter finansiella poster		204 394	228 800
Årets resultat	14	204 394	228 800

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	79 783 633	80 466 433
Summa materiella anläggningstillgångar		79 783 633	80 466 433
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	10	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		79 813 633	80 496 433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	135 662	101 980
Summa kortfristiga fordringar		135 662	101 980
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 400 000	2 700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	692 828	622 433
Summa kassa och bank		692 828	622 433
Summa omsättningstillgångar		2 228 490	3 424 413
SUMMA TILLGÅNGAR		82 042 123	83 920 846

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 200 000	31 200 000
Fond för yttre underhåll		2 074 298	1 774 456
Summa bundet eget kapital		<u>33 274 298</u>	<u>32 974 456</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 14 163	56 879
Årets resultat		204 394	228 800
Summa fritt eget kapital		<u>190 231</u>	<u>285 679</u>
Summa eget kapital		<u>33 464 529</u>	<u>33 260 135</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	47 170 827	49 789 751
Summa långfristiga skulder		<u>47 170 827</u>	<u>49 789 751</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	716 248	216 000
Leverantörsskulder		204 450	212 459
Skatteskulder		31 593	34 323
Övriga skulder	16	88 772	92 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	365 704	315 306
Summa kortfristiga skulder		<u>1 406 767</u>	<u>870 960</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>82 042 123</u>	<u>83 920 846</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		51 700 000	51 700 000
Summa ställda säkerheter		<u>51 700 000</u>	<u>51 700 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2127

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 408 078	3 408 083
Hyror, p-platser	235 835	235 680
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 21 296	- 24 753
	<u>3 622 618</u>	<u>3 619 010</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	195 423	141 016
IT-avgifter	90 000	90 000
Övriga ersättningar	17 800	25 900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	20
Inkassointäkter	2 160	3 960
Övriga rörelseintäkter	-	214 320
	<u>305 391</u>	<u>475 216</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	71 844	130 076
Underhåll	132 158	3 208
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37 290	36 510
Försäkringspremier	28 426	27 752
Arvoden DÖS	33 041	-
Återbäring från Riksbyggen	- 5 600	- 5 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-	19 068
Städning gemensamma utrymmen	-	3 750
Bevakningskostnader	6 143	5 216
Snö- och halkbekämpning	55 436	54 262
Förbrukningsmateriel	26 009	19 303
Vatten	151 461	135 169
El	261 279	325 532
Uppvärmning	359 375	360 103
Sophantering och återvinning	88 534	67 072
	<u>1 245 396</u>	<u>1 181 321</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	2 952	-
Förvaltningsarvode	368 494	344 256
IT-kostnader	107 788	143 572
Juridiska kostnader	2 925	5 475
Arvode, yrkesrevisorer	8 983	8 806
Möteskostnader	2 530	1 978
Representation	1 517	-
Telefon och porto	-	3 124
Medlems- och föreningsavgifter	5 040	5 040

	2015-12-31	2014-12-31
Köpta tjänster	–	70
Konsultarvoden	14 250	28 050
Bankkostnader	1 131	45
Övriga externa kostnader	5 168	2 644
	<u>520 778</u>	<u>543 060</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	41 575	43 700
Arvode till valberedningen	–	3 150
Övriga ersättningar	5 000	2 600
Föreningsvald revisor	1 800	1 800
Utbildning, förtroendevalda	1 250	–
Summa	<u>49 625</u>	<u>51 250</u>
Sociala kostnader	<u>7 797</u>	<u>8 923</u>
	<u>57 422</u>	<u>60 173</u>

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på andelar i Riksbyggen	2 760	2 760
	<u>2 760</u>	<u>2 760</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	262
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	11 071	35 862
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	366	994
Övriga ränteintäkter	20	176
	<u>11 457</u>	<u>37 294</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 231 086	1 436 025
Övriga finansiella kostnader	350	2 100
	<u>1 231 436</u>	<u>1 438 125</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	79 500 000	79 500 000
Mark	3 310 000	3 310 000
	<u>82 810 000</u>	<u>82 810 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>82 810 000</u>	<u>82 810 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 343 567	-1 660 767
	<u>-2 343 567</u>	<u>-1 660 767</u>
Årets avskrivning byggnader	- 682 800	- 682 800
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 026 367</u>	<u>-2 343 567</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>79 783 633</u>	<u>80 466 433</u>

	2015-12-31	2014-12-31
Varav		
Byggnader	76 473 633	77 156 433
Mark	3 310 000	3 310 000
Taxeringsvärden		
bostäder	62 400 000	62 400 000
Totalt taxeringsvärde	62 400 000	62 400 000
varav byggnader	52 000 000	52 000 000

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

60 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	30 000	30 000
	30 000	30 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	233	712
Förutbetalda försäkringspremier	30 894	–
Förutbetalda driftkostnader	–	11 973
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 744	–
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 973	–
Övriga periodiserade kostnader	818	89 295
	135 662	101 980

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 400 000	2 700 000			
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	1 400 000	0,20	2016-01-02		
				1 400 000	2 700 000

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	2 710	4 601
Bankmedel	14 750	21 826
Förvaltningskonto i Swedbank	675 369	596 007
	692 828	622 433

Redovisningsmedel

Konto saknas	–	–
	–	–

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 200 000	1 774 456	56 879	228 800
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut		100 000	- 100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			228 800	- 228 800

		2015-12-31	2014-12-31
Reservering underhållsfond	332 000	- 332 000	
Ianspråktagande av underhållsfond	- 132 158	132 158	
Årets resultat			204 394
Vid årets slut	31 200 000	2 074 298	- 14 163
			204 394

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån		47 887 075	50 005 751
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 716 248	- 216 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		47 170 827	49 789 751

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,57%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	0,92%	2018-09-30	17 505 946		2 018 676	15 487 270
STADSHYPOTEK AB	2,89%	2016-03-01	14 624 629			14 624 629
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,82%	2017-04-25	17 875 176		100 000	17 775 176
			50 005 751		2 118 676	47 887 075

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 716 248 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 864 992 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 44 305 835 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

Avräkning lån		88 772	86 015
Clearing		-	6 857
		88 772	92 872

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader		13 807	47 334
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll		8 814	8 948
Upplupna elkostnader		28 167	31 662
Upplupna värmekostnader		47 713	50 841
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter		267 203	176 521
		365 704	315 306

2015-12-31

2014-12-31

Umeå 2016-04-04



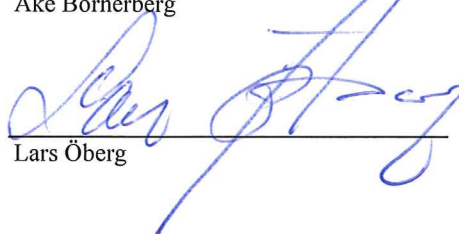
Curt Ekström



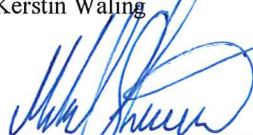
Åke Börnerberg



Kerstin Wåhling



Lars Öberg

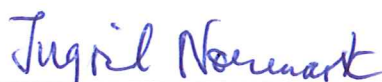


Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-28



Niklas Hermansson KPMG
Auktoriserad revisor



Ingrid Nørmark
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariestrand 2 för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 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 Brf Mariestrand 2:s finansiella ställning per den 31 december 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mariestrand 2 för år 2015.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns 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 Bostadsrättslagen.

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 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 den 2016-04-28



Niklas Hermansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Ingrid Normark
Föreningens revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

Vårdeminskning 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