
Årsredovisning

RBF MARIESTRAND 2
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716463-8020

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



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag den 10 maj 2017 kl 19.00
Brf Trandansens samlingslokal på Mariehemsvägen 13 E

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

Medlemsvinsten 2016

RBF MARIESTRAND 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 5 200 kronor i återbäring samt 2 760 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF MARIESTRAND 2
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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, jämna nummer.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
21	21	18

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Carportar	P-platser
1	36	36

Total bostadsarea: 4 549 m²


Årets taxeringsvärde 71 600 000 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
Telia AB	Trippleplay

Efter den senaste stämman 2016-05-11 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Åke Börnerberg	Ordförande	Stämman	2018
Kerstin Waling	Sekreterare	Stämman	2017
Lars Öberg	Ledamot	Stämman	2017
Roger Lindström	Ledamot	Stämman	2017
Fredrik Persson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Jenny Ström		Stämman	2018
Marie-Louise Hellberg		Stämman	2018
Catarina Gammelgård		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Ingrid Normark	Revisor	Stämman
Nicklas Hermansson KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Margareta Öberg	Stämman
Stina Holmgren	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 107 tkr och planerat underhåll för 84 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Lokaler	2
Gemensamma utrymmen	10
Installationer	67
Garage och p-platser	1
Övriga utgifter	4

Planerat underhåll	År
Stamspolning	2017
Målning	2017

Årets resultat är högre än föregående år. Detta beror främst på lägre finansiella kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på en kall vinter. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och en extraamorting.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd och har full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 158% till 202%.

I resultatet ingår avskrivningar med 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 371 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

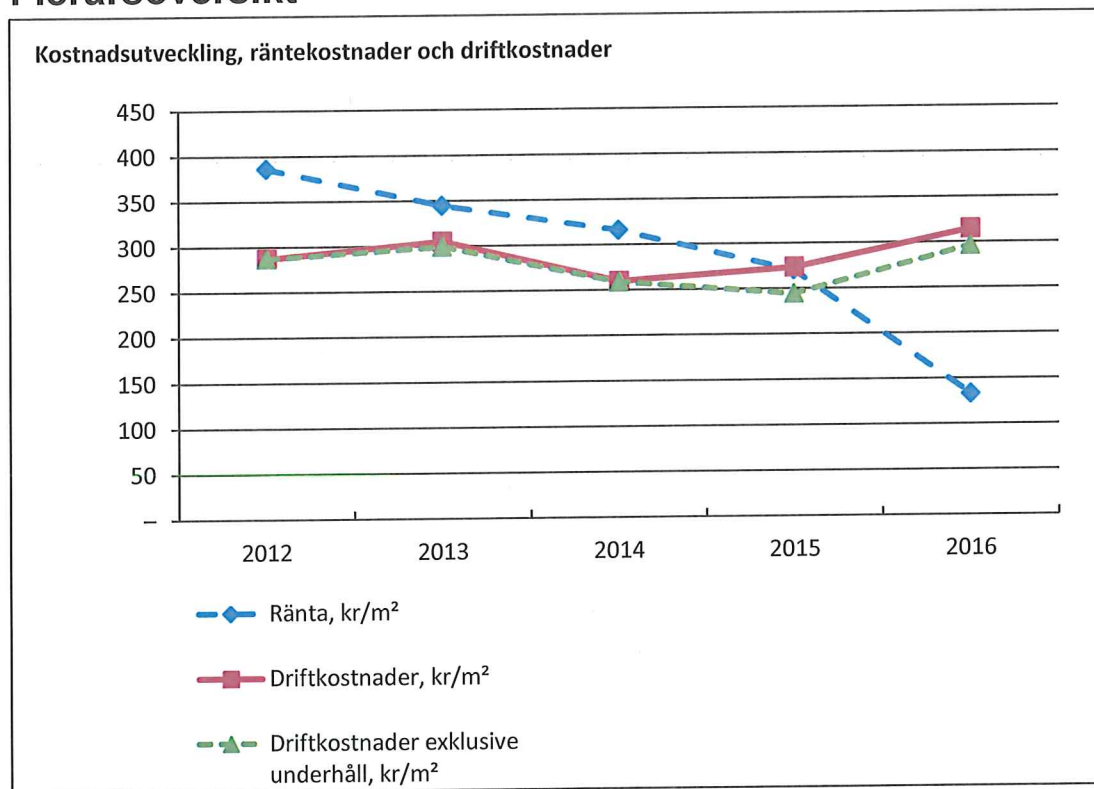
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	3 803	3 818	3 760	3 818	3 823
Årets resultat	688	204	229	299	203
Resultat exklusive avskrivningar	1 371	887	912	580	482
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 039	555	662	380	342
Avsättning till underhållsfond kr/m²	73	73	55	44	31
Balansomslutning	82 061	82 042	83 921	83 921	83 737
Soliditet	42%	41%	40%	39%	39%
Likviditet	202%	158%	393%	302%	282%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	749	749	749	789	789
Driftkostnader, kr/m²	315	274	260	305	287
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	297	245	259	299	287
Ränta, kr/m²	133	271	316	345	386
Underhållsfond, kr/m²	511	456	390	314	254
Lån, kr/m²	10 377	10 528	10 994	11 036	11 083
Skuldkvot	11,97	12,19	12,21	12,77	12,80

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 200 000	2 074 298	- 14 163	204 394
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		100 000	- 100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			204 394	- 204 394
Reservering underhållsfond		332 000	- 332 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 83 753	83 753	
Årets resultat				687 706
Vid årets slut	31 200 000	2 422 545	- 158 016	687 706


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	90 231
Årets resultat före fondförändring	687 706
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-332 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 753
Summa överskott	<u>529 690</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>200 000</u>
Att balansera i ny räkning	329 690

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 802 914	3 818 041
Övriga rörelseintäkter	3	139 911	109 968
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>3 942 825</u>	<u>3 928 009</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 432 690	-1 245 396
Övriga externa kostnader	5	- 430 080	- 520 778
Personalkostnader	6	- 111 730	- 57 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 682 800	- 682 800
Summa rörelsekostnader		<u>-2 657 300</u>	<u>-2 506 396</u>
Rörelseresultat		1 285 525	1 421 613
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	2 760	2 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 200	11 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 605 779	-1 231 436
Summa finansiella poster		<u>- 597 819</u>	<u>-1 217 219</u>
Resultat efter finansiella poster		687 706	204 394
Årets resultat		<u>687 706</u>	<u>204 394</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	79 100 833	79 783 633
Inventarier, verktyg och installationer	12	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		79 100 833	79 783 633
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		79 130 833	79 813 633
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	564	- 0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	218 118	135 662
Summa kortfristiga fordringar		218 682	135 662
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	—	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		—	1 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	2 711 397	692 828
Summa kassa och bank		2 711 397	692 828
Summa omsättningstillgångar		2 930 079	2 228 490
SUMMA TILLGÅNGAR		82 060 912	82 042 123

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 200 000	31 200 000
Underhållsfond		2 322 545	2 074 298
Summa bundet eget kapital		33 522 545	33 274 298
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 58 016	- 14 163
Årets resultat		687 706	204 394
Summa fritt eget kapital		629 690	190 231
Summa eget kapital		34 152 235	33 464 529
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	46 454 579	47 170 827
Summa långfristiga skulder		46 454 579	47 170 827
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	745 310	716 248
Leverantörsskulder	19	203 689	204 450
Skatteskulder	20	37 641	31 593
Övriga skulder	21	66 557	88 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	400 901	365 704
Summa kortfristiga skulder		1 454 098	1 406 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 060 912	82 042 123

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 408 078	3 408 078
Hyror, p-platser	229 750	235 835
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 24 669	- 21 296
Elavgifter	189 754	195 423
	<u>3 802 914</u>	<u>3 818 041</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	90 000	90 000
Övriga ersättningar	11 174	17 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	8
Inkassointäkter	1 800	2 160
Försäkringsersättningar	36 934	–
	<u>139 911</u>	<u>109 968</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	106 926	71 844
Underhåll	83 753	132 158
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	38 028	37 290
Försäkringspremier	30 894	28 426
Trippleplay	154 497	–
Driftövervakningskostnader	38 126	33 041
Återbäring från Riksbyggen	- 5 200	- 5 600
Städning gemensamma utrymmen	2 104	–
Bevakningskostnader	5 680	6 143
Snö- och halkbekämpning	54 685	55 436
Förbrukningsmateriel	34 284	26 009
Vatten	139 091	151 461
El	278 842	261 279
Uppvärmning	399 655	359 375
Sophantering och återvinning	71 326	88 534
	<u>1 432 690</u>	<u>1 245 396</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	2 449	2 952
Förvaltningsarvode	380 004	368 494
IT-kostnader	1 803	107 788
Juridiska kostnader	2 250	2 925
Arvode, yrkesrevisorer	9 163	8 983
Möteskostnader	1 984	2 530
Representation	5 880	1 517
Kontorsmateriel	5 188	–
Medlems- och föreningsavgifter	5 040	5 040
Konsultarvoden	14 250	14 250
Bankkostnader	1 169	1 131
Övriga externa kostnader	900	5 168
	<u>430 080</u>	<u>520 778</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	68 625	41 575
Arvode uppdrag	21 725	5 000
Föreningsvald revisor	2 225	1 800
Utbildning, förtroendevalda	–	1 250
Summa	<u>92 575</u>	<u>49 625</u>
Sociala kostnader	<u>19 155</u>	<u>7 797</u>
	<u>111 730</u>	<u>57 422</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	<u>682 800</u>	<u>682 800</u>
	<u>682 800</u>	<u>682 800</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 007	11 071
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	193	366
Övriga ränteintäkter	–	20
	<u>5 200</u>	<u>11 457</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	605 309	1 231 086
Övriga räntekostnader	120	–
Övriga finansiella kostnader	350	350
	<u>605 779</u>	<u>1 231 436</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 687 706 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 439 458 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	79 500 000	79 500 000
Mark	3 310 000	3 310 000
Summa anskaffningsvärden	<u>82 810 000</u>	<u>82 810 000</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 026 367	-2 343 567
	<u>-3 026 367</u>	<u>-2 343 567</u>

Årets avskrivning byggnader	- 682 800	- 682 800
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 709 167</u>	<u>-3 026 367</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	79 100 833	79 783 633
--------------------------------------	------------	------------

Varav

Byggnader	75 790 833	76 473 633
Mark	3 310 000	3 310 000

Taxeringsvärden

bostäder	71 600 000	62 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>71 600 000</u>	<u>62 400 000</u>
varav byggnader	55 000 000	52 000 000

2016-12-31 2015-12-31

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	17 130	17 130
Summa anskaffningsvärden	<u>17 130</u>	<u>17 130</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 17 130	- 17 130
	<u>- 17 130</u>	<u>- 17 130</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 17 130	- 17 130

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag (Riksbyggen)	30 000	30 000
	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	256	836
Kundfordringar	308	- 836
	<u>564</u>	<u>- 0</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 772	233
Förutbetalda försäkringspremier	31 473	30 894
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 911	91 744
Förutbetald renhållning	1 298	-
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 765	-
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	-	11 973
Övriga periodiserade kostnader	16 965	818
Övrigt	36 934	-
	<u>218 118</u>	<u>135 662</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	-	1 400 000
	<u>-</u>	<u>1 400 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	-	2 710
Bankmedel	-	14 750
Bankmedel	1 750 000	-
Förvaltningskonto i Swedbank	961 397	675 369
	<u>2 711 397</u>	<u>692 828</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	47 199 889	47 887 075
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 745 310	- 716 248
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	46 454 579	47 170 827

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	0,92%	2018-09-30	15 487 270		87 186	15 400 084
STADSHYPOTEK AB	0,94%	2019-01-30		14 124 629		14 124 629
STADSHYPOTEK AB	2,89%	2016-03-01	14 624 629		14 624 629	
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,82%	2017-04-25	17 775 176		100 000	17 675 176
			47 887 075	14 124 629	14 811 815	47 199 889

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 745 310 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 981 240 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 43 473 339 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	218 355	232 079
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 14 666	- 27 629
	203 689	204 450

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	37 641	31 593
	37 641	31 593

Not 21 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	1 393	-
Avräkning lån	65 164	88 772
	66 557	88 772

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	-	13 807
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 075	8 814
Upplupna elkostnader	28 145	28 167
Upplupna värmekostnader	52 281	47 713
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 943	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	279 457	267 203
	400 901	365 704

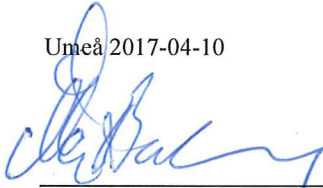
2016-12-31 2015-12-31

Ställda säkerheter

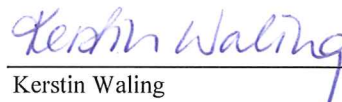
Fastighetsinteckning
Summa ställda panter

51 700 000	51 700 000
<u>51 700 000</u>	<u>51 700 000</u>


Umeå 2017-04-10



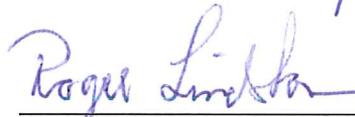
Åke Börnerberg



Kerstin Waling



Lars Öberg



Roger Lindström

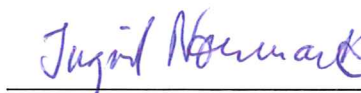


Fredrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-25



Nicklas Hermansson KPMG AB
Auktoriserad revisor



Ingrid Normark
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 2016.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2016 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 2016.

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 revisionsssed 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 ersättningskyldig mot föreningen.


Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

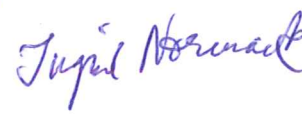
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Umeå den 2017-04-25


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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF MARIESTRAND 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF MARIESTRAND 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se