
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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 2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 2016-07-20.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

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 623 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	34

Total tomtarea	8 678 m ²
Total bostadsarea	4 549 m ²
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 115 tkr och planerat underhåll för 566 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 630 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 400 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	234 776
Garage och p-platser	331 275

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Ekström	Ordförande	2022
Kerstin Waling	Sekreterare	2023
Arne Eriksson	Vice ordförande	2022
Åke Börnerberg	Ledamot	2023
Fredrik Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Sandström	Suppleant	2022
Roger Lindström	Suppleant	2023
Joakim Jansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Umeå	Auktoriserad revisor	
Elena Collin	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Hamrén	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rolf Svedlert	
Ulf Hamrén	

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 85 personer.

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

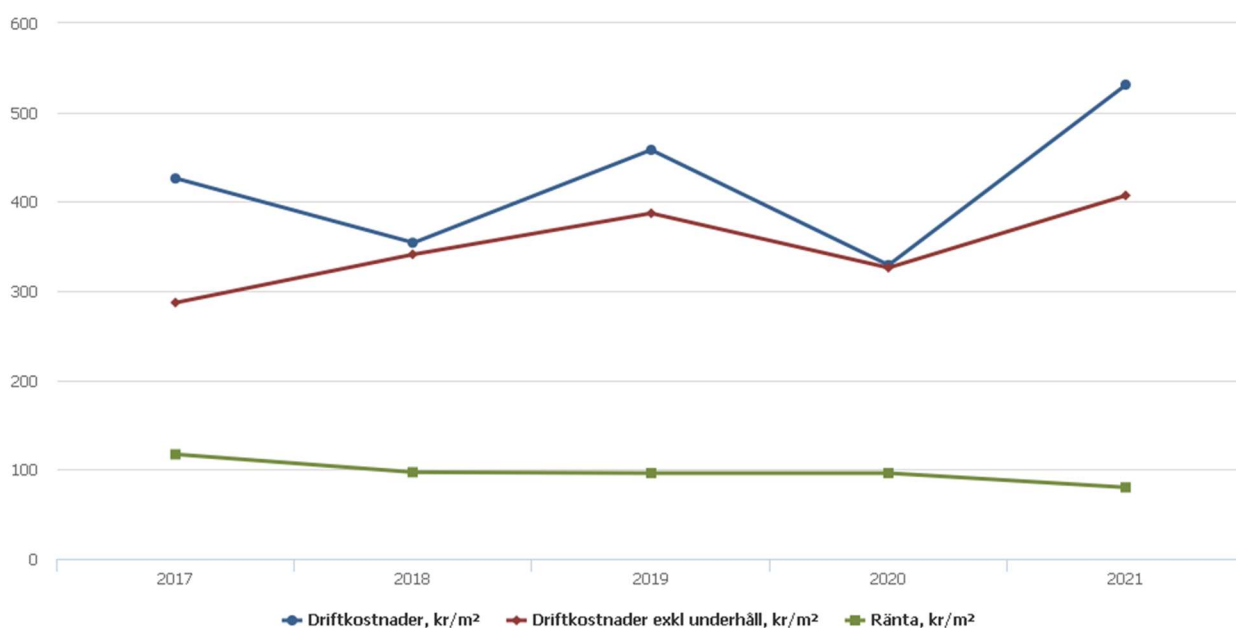
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 786	3 834	3 845	3 855	3 822
Årets resultat	-60	787	218	682	255
Resultat exklusive avskrivningar	623	1 470	901	1 364	937
Soliditet %	46	45	43	43	42
Driftkostnader, kr/m ²	531	329	458	354	426
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	407	326	387	341	287
Ränta, kr/m ²	80	96	96	97	117



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 200 000	0	0	2 990 909	1 115 234	787 473
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					787 473	-787 473
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-566 051	566 051	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-59 965
Vid årets slut	31 200 000	0	0	2 824 858	2 068 758	-59 965

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 902 707
Årets resultat	-59 965
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	566 051
Summa	2 008 793

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 008 793**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 786 492	3 834 059
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 539	131 373
Summa rörelseintäkter		3 898 031	3 965 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 416 935	-1 498 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 982	-467 645
Personalkostnader	Not 6	-141 059	-102 008
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-682 892	-682 892
Summa rörelsekostnader		-3 606 868	-2 751 175
Rörelseresultat		291 163	1 214 257
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 640	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 209	8 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-363 978	-435 392
Summa finansiella poster		-351 128	-426 784
Resultat efter finansiella poster		-59 965	787 473
Årets resultat		-59 965	787 473

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	75 686 465	76 369 357
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		75 686 465	76 369 357
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		75 776 465	76 459 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	9 341	-335
Övriga fordringar	Not 15	45	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	145 002	171 673
Summa kortfristiga fordringar		154 388	171 338
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 781 224	4 363 570
Summa kassa och bank		2 781 224	4 363 570
Summa omsättningstillgångar		2 935 612	4 534 908
Summa tillgångar		78 712 078	80 994 266

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 200 000	31 200 000	
Fond för yttre underhåll	2 824 858	2 990 909	
Summa bundet eget kapital	34 024 858	34 190 909	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 068 758	1 115 234	
Årets resultat	-59 965	787 473	
Summa fritt eget kapital	2 008 793	1 902 707	
Summa eget kapital	36 033 651	36 093 616	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 313 981	27 313 981
Summa långfristiga skulder		26 313 981	27 313 981
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 000 000	17 000 000
Leverantörsskulder	Not 19	80 773	76 245
Skatteskulder	Not 20	147 634	63 208
Övriga skulder	Not 21	0	-3 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 136 039	450 597
Summa kortfristiga skulder		16 364 446	17 586 669
Summa eget kapital och skulder		78 712 078	80 994 266

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. Jämförelseåret 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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 408 132	3 408 132
Hyror, p-platser	230 311	229 440
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 670	-11 801
Elavgifter	168 719	208 288
Summa nettoomsättning	3 786 492	3 834 059

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	90 000	90 000
Övriga lokalintäkter	8 250	14 325
Övriga ersättningar	12 366	19 989
Fakturerade kostnader	0	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	2
Övriga rörelseintäkter	925	5 977
Summa övriga rörelseintäkter	111 539	131 373

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-566 051	-15 328
Reparationer	-114 635	-61 398
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 420	-85 740
Försäkringspremier	-36 477	-35 514
Kabel- och digital-TV	-182 546	-176 952
Återbäring från Riksbyggen	4 400	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 485	0
Serviceavtal	0	-18 619
Obligatoriska besiktningar	-2 759	-2 546
Bevakningskostnader	-8 062	-4 678
Snö- och halkbekämpning	-270 866	-82 374
Drift och förbrukning, övrigt	0	-16 475
Förbrukningsinventarier	-78 779	-31 283
Vatten	-182 408	-176 993
Fastighetsel	-290 017	-235 971
Uppvärmning	-405 342	-367 190
Sophantering och återvinning	-88 779	-87 296
Förvaltningsarvode drift	-108 708	-100 275
Summa driftskostnader	-2 416 935	-1 498 631

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-312 808	-422 891
IT-kostnader	-18 349	-3 605
Arvode, yrkesrevisorer	-14 750	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-700	-11 009
Kreditupplysningar	-197	-1 531
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 501	-7 025
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-4 800
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-727	-2 408
Summa övriga externa kostnader	-365 982	-467 645

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-17 136	0
Styrelsearvoden	-90 620	-73 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-13 120
Sociala kostnader	-23 303	-15 888
Summa personalkostnader	-141 059	-102 008

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-682 892	-682 892
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-682 892	-682 892

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 640	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 640	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 052	8 334
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	157	274
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 209	8 608

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-363 550	-435 282
Övriga räntekostnader	-428	-110
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-363 978	-435 392

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	79 500 000	79 500 000
Mark	3 310 000	3 310 000
	82 810 000	82 810 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 810 000	82 810 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 440 643	-5 757 751
	-6 440 643	-5 757 751

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-682 892	-682 892
	-682 892	-682 892

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 123 535	-6 440 643
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	72 376 465	73 059 357
Mark	3 310 000	3 310 000

Taxeringsvärden

Bostäder	81 800 000	81 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	81 800 000	81 800 000
<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

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	17 130	17 130
	17 130	17 130
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 130	17 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 130	-17 130
	-17 130	-17 130
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 130	-17 130
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 130	-17 130
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	90 000	90 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	90 000	90 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 341	-335
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 341	-335

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordringar	45	0
Summa övriga fordringar	45	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 536	36 477
Förutbetalt förvaltningsarvode	74 355	105 738
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 111	29 458
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 002	171 673

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	790 311	2 786 259
Transaktionskonto	1 990 912	1 577 310
Summa kassa och bank	2 781 224	4 363 570

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	41 313 981	44 313 981
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 000 000	-16 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 313 981	27 313 981

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,65%	2021-04-30	16 000 000,00	-14 000 000,00	2 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,50%	2022-04-30	0,00	14 000 000,00	0,00	14 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-01-30	13 448 069,00	0,00	1 000 000,00	12 448 069,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2027-09-30	14 865 912,00	0,00	0,00	14 865 912,00
Summa			44 313 981,00	0,00	3 000 000,00	41 313 981,00

*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 2022, 14 000 000 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 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	80 773	76 245
Summa leverantörsskulder	80 773	76 245

Not 20 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	147 634	63 208
Summa skatteskulder	147 634	63 208

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	0	-3 383
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2
Summa övriga skulder	0	-3 381

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	35 526	43 686
Upplupna driftskostnader	39 128	18 043
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	572 619	2 002
Upplupna elkostnader	39 466	26 311
Upplupna vattenavgifter	45 807	0
Upplupna värmekostnader	64 106	46 669
Upplupna kostnader för renhållning	16 415	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 940	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 032	313 886
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 136 039	450 597

Not 23 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	51 700 000	51 700 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kurt Ekström

Kerstin Waling

Arne Eriksson

Åke Börnerberg

Fredrik Persson

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Elina Collin
Förtroendevald revisor

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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

