Riksbyggen

Årsredovisning

MARIEBO 2
MARIESTRAND
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769614-4299

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

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Styrelsen har ordet:

Det gått ett år för oss i styrelsen och det har varit ett mycket bra år.
Nu vill vi bara lite kort informera vad vi har gjort!
Det har varit ett intensivt arbete under hösten eftersom vi blev några nya medlemmar i styrelsen.
Vi tackar Jonas Palm som nu har flyttat till södra Sverige och därmed lämnat sin plats i styrelsen.

Vi har gjort några saker som vi vill delge, mycket har ni säkert läst i infobreven som vi försöker skicka ut med jämna mellanrum.

De bostadsrättsföreningarna som finns här på Mariestrand har nu inlett ett samarbete mellan varandra när det gäller vissa gemensamma
ärenden te x snöröjning.

Den 29 september hade vi "öppethus" och vi bjöd på lite kaffe med dopp.
Många frågor dök upp och vi hade givande diskussioner.

En stor fråga var då angående parkeringstillstånden och som ni nu alla vet så är de borta nu.

Gästlägenheten som vi har på området har varit flitigt uthyrd och det ser vi som mycket positivt.
Vi har därför känt att vi ville "piffa" till den.
Vi har varit på PMU (pingstkyrkans loppis på teg) och inhandlat nya gardiner, lampor, ljusstakar så nu är det så fint.
Vi vill tacka Angelica Kristoferqvist för att hon är så duktig och pyntar och håller rent i vår lägenhet.

Flaggstångs inköp och montering är gjord. Och den kan vi utnyttja som julgran på vintern.
Vi tackar Leif Lundberg som gärna hissar flaggan vid speciella tillfällen.

Vi vill passa på att tacka alla boende för att ni hjälper till att hålla ordning på vårt område!

Vid datorn Kent och Agneta

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Revisionsberättelse	Bilaga

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Måndag den 25 maj 2015 kl 19.00
Trandansens möteslokal, Mariehemsvägen 13 E

1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).

.....

2) Val av ordförande vid stämman.

.....

3) Anmälan av ordförandes val av protokollförare.

.....

4) Fastställande av dagordning.

.....

5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.

.....

6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.

.....

7) Föredragning av styrelsens årsredovisning.

.....

8) Föredragning av revisionsberättelsen.

.....

9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

.....

10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.

.....

11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.

.....

12) Beslut om arvoden.

.....

13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

.....

14) Val av revisor och suppleant.

.....

15) Ev val av valberedning.

.....

16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

A) Medlemskap i Intresseföreningen för att bli Riksbyggenförening

.....

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för MARIEBO 2 MARIESTRAND får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingslaget 5 i Umeå kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 130-138.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
21	21	18

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	36	25

Total bostadsarea:	4 564 m²
Årets taxeringsvärde	64 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 1 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 811 kr/kvm.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 55 tkr och planerat underhåll för 11 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan
Föreningens underhållsplan blev klar i slutet av 2014 och startar gälla från 2015. Den visar på ett underhållsbehov på 217 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 47 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 177 tkr.

Föreningens underhållsfond

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Hissar	11

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2018	
Luftbehandling	2018	

Förvaltning
Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal
Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Schindler AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
Telia AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Kent Staffansson	Ordförande	Stämman	2016
Anngelica Kristofferqvist	Sekreterare	Stämman	2015
Agneta Ekeståhl-Unger	Ledamot	Stämman	2015
Jonas Palm, avflyttad 150226	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Angelica Hedman		Stämman	2016
Mathias Kristoferqvist		Stämman	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Georg Larsson	Revisor	Stämman
KPMG AB	Godkänd Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Roland Sjölund		Stämman
Oscar Sjöbom		Stämman

Valberedning

Helena Nilsson	Valberedning	Stämman
Anne-Marie Sund-Lundberg	Valberedning	Stämman
Ulf Parde	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre avskrivningar.
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnad för fjärrvärme samt att föreningen betalar fastighetsskatt för första gången. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsattning av lån.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 335 tkr p.g.a. ökade avskrivningar.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a låga underhållskostnader.

Medlemsinformation

Medlemmar

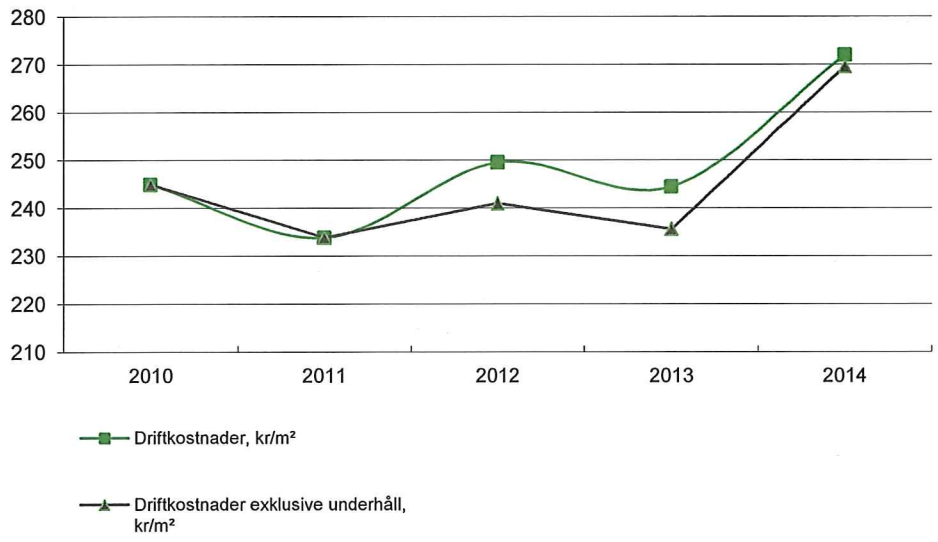
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 st

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	4 082	4 040	3 977	3 990	3 871
Årets resultat	112	342	197	249	240
Resultat före avskrivningar	693	590	440	487	419
Avsättning till underhållsfond kr/m²	39	38	37	37	35
Balansomslutning	82 632	82 817	82 694	82 676	82 626
Kassaflöde, indirekt metod	421	361	313	200	19 367
Soliditet	40%	40%	39%	39%	39%
Likviditet	329%	344%	286%	260%	230%
Avgifts- och hyresbortfall	0,49%	0,54%	0,55%	0,66%	0,43%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	819	811	795	797	761
Driftkostnader, kr/m²	272	245	250	234	245
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	270	236	241	234	245
Underhållsfond, kr/m²	286	250	221	148	90
Lån, kr/m²	10 751	10 806	10 849	10 893	10 937

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	407 061
Årets resultat före fondförändring	111 741
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-176 653
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 103
Summa överskott	353 252

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	353 252

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 949 793	3 910 609
Övriga rörelseintäkter	2	132 542	129 488
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 082 335	4 040 097
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 241 380	-1 116 048
Fastighetsadministration	4	- 497 918	- 477 375
Personalkostnader	5	- 47 152	- 33 234
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 581 684	- 247 712
Summa rörelsekostnader		-2 368 134	-1 874 368
Rörelseresultat		**1 714 200**	**2 165 729**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	31 019	41 993
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 633 479	-1 865 608
Summa finansiella poster		-1 602 460	-1 823 615
Resultat efter finansiella poster		**111 741**	**342 114**
Årets resultat		**111 741**	**342 114**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	79 715 502	80 294 848
Inventarier, verktyg och installationer	10	4 675	7 013
Summa anläggningstillgångar		**79 720 177**	**80 301 860**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		- 10 926	–
Övriga fordringar		724	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	43 396	58 116
Summa kortfristiga fordringar		33 194	58 116
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 600 000	2 300 000
Summa kortfristiga placeringar		2 600 000	2 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		278 142	157 213
Summa kassa och bank		278 142	157 213
Summa omsättningstillgångar		**2 911 336**	**2 515 329**
SUMMA TILLGÅNGAR		**82 631 513**	**82 817 189**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 420 000	31 420 000
Fond för yttre underhåll		1 305 845	1 140 295
Summa bundet eget kapital		32 725 845	32 560 295
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		241 431	64 947
Årets resultat		111 741	342 114
Summa fritt eget kapital		353 172	407 061
Summa eget kapital		**33 079 017**	**32 967 356**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	48 668 777	49 118 777
Summa långfristiga skulder		48 668 777	49 118 777
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	400 000	200 000
Leverantörskulder		89 071	63 641
Skatteskulder		36 510	–
Övriga kortfristiga skulder	15	1 875	6 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	356 263	460 995
Summa kortfristiga skulder		883 719	731 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**82 631 513**	**82 817 270**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	50 488 000	50 488 000
Summa ställda säkerheter	**50 488 000**	**50 488 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	111 741	342 114
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	581 684	247 712
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	693 425	589 826
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	693 425	589 826
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	24 922	-10 660
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-47 417	-18 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	670 930	560 714
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-250 000	-200 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-200 000
Årets kassaflöde	420 930	360 714
Likvida medel vid årets början	2 457 213	2 096 499
Likvida medel vid årets slut	2 878 142	2 457 213

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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 benämnssom 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
Markanläggningar	Linjär	5-10	2020
Inventarier	Linjär	5	2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	3 736 854	3 699 855
Hyror, p-platser	232 248	231 883
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 19 308	- 21 129
	3 949 793	3 910 609
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Elavgifter	29 315	31 063
IT-avgifter	91 800	91 800
Övernattningslägenhet	11 525	6 325
Öresutjämning	- 98	- 60
Inkassointäkter	–	360
	132 542	129 488
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	54 944	55 896
Underhåll	11 103	40 512
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 510	–
Försäkringspremier	30 009	28 132
Bevakningskostnader	10 247	2 025
Snö- och halkbekämpning	70 952	49 986
Förbrukningsmateriel	9 000	19 898
Vatten	151 404	147 789
El	332 741	329 372
Uppvärmning	469 931	376 627
Sophantering och återvinning	64 539	65 810
	1 241 380	1 116 048

	2014-12-31	2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	323 180	316 852
IT-kostnader	150 874	138 924
Juridiska kostnader	450	450
Arvode, yrkesrevisorer	8 835	8 835
Möteskostnader	715	424
Representation	325	297
Kontorsmateriel	1 254	–
Telefon och porto	2 027	2 152
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	10
Konsultarvoden	1 250	4 175
Bankkostnader	360	495
Övriga externa kostnader	8 648	4 761
	497 918	477 375

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	12 000	11 500
Sammanträdesarvoden	20 224	12 600
Arvode vicevärd	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	5 000	–
Summa	39 224	26 100
Sociala kostnader	7 928	7 134
	47 152	33 234

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	570 938	236 966
Markinventarier	8 409	8 409
Maskiner och inventarier	2 337	2 337
	581 684	247 712

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	373	308
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	30 589	41 685
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	–
	31 019	41 993

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	1 633 349	1 865 608
Övriga räntekostnader	130	–
	1 633 479	1 865 608

	2014-12-31	2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	66 906 000	66 906 000
Mark	14 594 000	14 594 000
Markinventarier	68 033	68 033
Summa anskaffningsvärden	81 568 033	81 568 033
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 248 159	-1 011 193
Markinventarier	- 25 026	- 16 618
	-1 273 185	-1 027 811
Årets avskrivning byggnader	- 570 938	- 236 966
Årets avskrivning markinventarier	- 8 409	- 8 409
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 852 531	-1 273 186
Restvärde enligt plan vid årets slut	79 715 502	80 294 848
Varav		
Byggnader	65 086 903	65 657 841
Mark	14 594 000	14 594 000
Markinventarier	34 599	43 007
Taxeringsvärden		
bostäder	64 400 000	64 400 000
Totalt taxeringsvärde	64 400 000	64 400 000
varav byggnader	*53 000 000*	*53 000 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	11 687	11 687
Summa anskaffningsvärden	11 687	11 687
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 4 674	- 2 337
	- 4 674	- 2 337
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 2 337	- 2 337
	- 2 337	- 2 337
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 7 012	- 4 674
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 675	7 013
Varav		
Inventarier	4 675	7 013

	2014-12-31	2013-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 928	7 957
Förutbetalda försäkringspremier	31 790	30 009
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	19 250
Övriga periodiserade kostnader	953	900
Övernattningslägenheten	8 725	–
	43 396	58 116

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 600 000	2 300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 800 000	0,70	2015-01-05
90 dagar	800 000	0,75	2015-02-03

	2 600 000	2 300 000

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser Uppl. Avgift	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 420 000	1 140 295	64 947	342 114
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		–	–	
Disposition enl årsstämmobeslut			342 114	- 342 114
Avsättning till underhållsfond		176 653	- 176 653	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 11 103	11 103	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–			
Årets resultat				111 741
Vid årets slut	31 420 000	1 305 845	241 511	111 741

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	49 068 777	49 318 777
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 400 000	- 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	48 668 777	49 118 777

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,33%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN LÅN	4,79%	2015-09-30	12 522 000			12 522 000
STADSHYPOTEK AB	1,65%	2017-09-30	12 522 000		50 000	12 472 000
STADSHYPOTEK AB	3,40%	2018-09-30	12 522 000			12 522 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,03%	2015-03-28	11 752 777		200 000	11 552 777
			49 318 777		**250 000**	**49 068 777**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 47 218 777 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

	2014-12-31	2013-12-31

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	- 1	2
Avräkning lån	1 876	1 805
Clearing	–	4 693
	1 875	6 500

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	107 550	63 361
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 998	5 764
Upplupna elkostnader	–	35 943
Upplupna värmekostnader	–	46 880
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	243 715	309 047
	356 263	460 995

Umeå 2015-03-19

Kent Staffansson

Anngelica Kristofferqvist

Agneta Ekeståhl-Unger

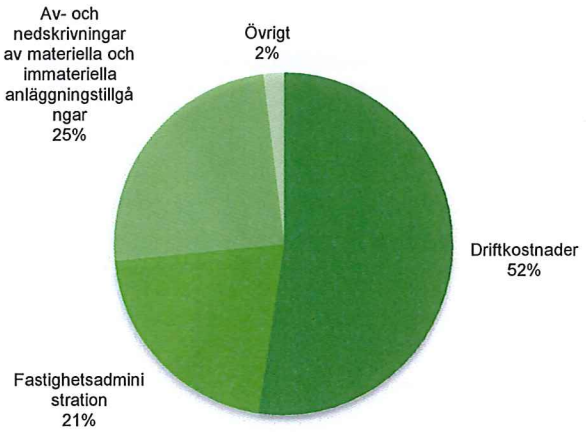
Angelica Hedman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-05-11

Niklas Hermansson
KPMG AB
Auktoriserad Revisor

Georg Larsson
Föreningsrevisor

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	4564	4564
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	12	12
Underhåll	2	9
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	0
Försäkringspremier	7	6
Bevakningskostnader	2	0
Snö- och halkbekämpning	16	11
Förbrukningsmateriel	2	4
Vatten	33	32
El	73	72
Uppvärmning	103	83
Sophantering och återvinning	14	14
Summa driftkostnader	**272**	**245**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Mariebo 2, org. nr 769614-4299

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mariebo 2 för år 2014.

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 av BRF Mariebo 2s finansiella ställning per den 31 december 2014 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 Mariebo 2 för år 2014.

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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 2015-05-11

KPMG AB

Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor

Georg Larsson
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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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.

MARIEBO 2 MARIESTRAND

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för MARIEBO 2 MARIESTRAND 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

Riksbyggen
Rum för hela livet