Riksbyggen

Årsredovisning

MARIEBO 2
MARIESTRAND
1/1 2013 - 31/12 2013
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.

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

XXXdag den XX maj 2013 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.

.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	X
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för MARIEBO 2 MARIESTRAND får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Vald t.o.m.
Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	**årsstämman**
Oscar Sjöbom	Ordförande	Stämman	2015
Kerstin Bylund	Vice ordförande	Stämman	2015
Anngelica Kristoferqvist	Sekreterare	Stämman	2014
Mohsen Soleimani	Ledamot	Stämman	2014
Styrelsesuppleanter			
Agneta Ekeståhl-Unger		Stämman	2015
Jonas Palm		Stämman	2014

I tur att avgå är ledamöterna Anngelica Kristofferqvist och Mohsen Soleimani samt suppleanten Agneta Ekeståhl-Unger.

Ordinarie revisorer		
Georg Larsson	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Roland Sjölund		Stämman
Valberedning		
Anne-Marie Sund-Lundberg	Valberedning	Stämman
Helena Nilsson	Valberedning	Stämman
Ulf Parde	Valberedning	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

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	Carport	P-platser
1	36	25

Total bostadsarea: 4 564 kvm

Årets taxeringsvärde	64 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 56 tkr och planerat underhåll för 41 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningen har idag ingen underhållsplan utan avsättning utgår från den ekonomiska planen. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 173 tkr eller 38 kr/kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 under året hållit ordinarie årsstämma den 22 maj 2013. Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden.
Antal medlemmar: 60 (2013-12-31)

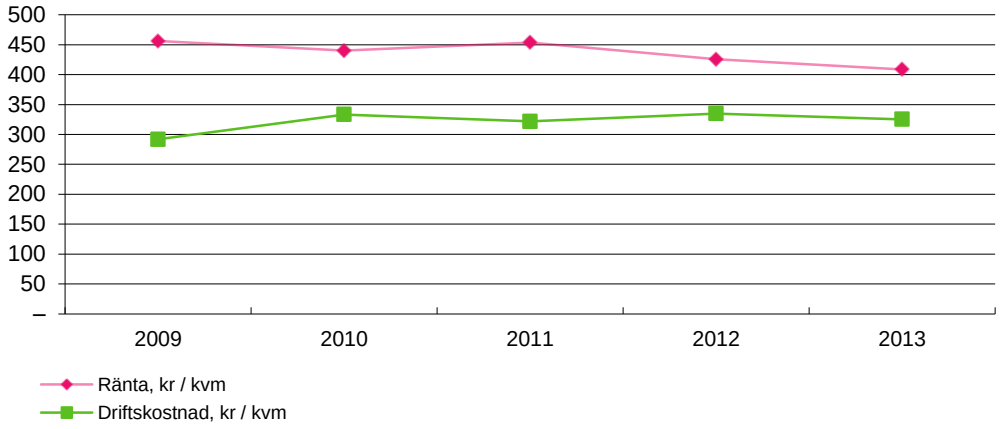
Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre drifts- och räntekostnader.
Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för snöröjning och el. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsattning av lån till lägre ränta.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 26 tkr p.g.a. lägre räntekostnader.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 040	3 977	3 990	3 871	3 792
Årets resultat	342	197	249	240	234
Resultat efter fondförändringar	210	66	82	80	74
Balansomslutning	82 817	82 694	82 676	82 626	82 430
Soliditet %	40%	39%	39%	39%	39%
Likviditet %	344%	286%	260%	230%	219%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,54%	0,55%	0,66%	0,43%	0,30%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	811	795	797	761	761
Driftskostnad, kr / kvm	325	335	322	333	292
Ränta, kr / kvm	409	426	454	440	456
Underhållsfond, kr / kvm	250	221	148	90	44
Lån, kr / kvm	10 806	10 849	10 893	10 937	10 976

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1 % från 1 januari 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 811 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	156 843
Årets resultat före fondförändring	342 114
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-173 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 512
Summa överskott	366 469

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	366 469

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 931 738	3 860 753
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 21 129	- 21 337
Övriga avgifter		31 063	38 462
Övriga förvaltningsintäkter	3	98 425	99 240
		4 040 097	3 977 118
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 55 896	- 30 776
Planerat underhåll	5	- 40 512	- 39 193
Driftkostnader	6	-1 485 124	-1 528 935
Övriga kostnader	7	- 11 890	- 11 889
Personalkostnader	8	- 33 234	- 28 893
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 247 712	- 243 066
		-1 874 368	-1 882 752
Rörelseresultat		**2 165 729**	**2 094 366**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	41 993	45 237
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 865 608	-1 942 368
		-1 823 615	-1 897 131
Resultat efter finansiella poster		**342 114**	**197 235**
Årets resultat		**342 114**	**197 235**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 173 000	- 170 000
Ianspråktagande av underhållsfond		40 512	39 193
Resultat efter fondförändring		**209 626**	**66 428**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	80 294 848	80 540 223
Inventarier, verktyg och installationer	13	7 013	9 350
		80 301 860	80 549 572
Summa anläggningstillgångar		**80 301 860**	**80 549 572**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 116	47 456
		58 116	47 456
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 300 000	1 600 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		157 213	496 499
Summa omsättningstillgångar		**2 515 329**	**2 143 954**
SUMMA TILLGÅNGAR		**82 817 189**	**82 693 527**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		31 420 000	31 420 000
Underhållsfond		1 180 807	1 007 807
		32 600 807	32 427 807
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		156 843	130 927
Årets resultat		342 114	197 235
Avsättning till underhållsfond		- 173 000	- 170 000
Ianspråktagande av underhållsfond		40 512	39 193
		366 469	197 355
Summa eget kapital		**32 967 276**	**32 625 162**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	49 118 777	49 318 777
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	200 000	200 000
Leverantörsskulder		63 641	137 403
Övriga kortfristiga skulder	18	6 500	1 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	460 995	410 556
		731 136	749 588
Summa skulder		**49 849 913**	**50 068 365**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**82 817 189**	**82 693 527**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		50 488 000	50 488 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	100	2107
Markinvenatrier	Rak	10-maj	2020
Inventarier	Rak	5	2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 699 855	3 627 309
Hyror, p-platser	231 883	233 444
	3 931 738	3 860 753
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 21 129	- 21 337
	- 21 129	- 21 337
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	91 800	91 800
Övernattningslägenhet	6 325	4 875
Öresutjämning	- 60	25
Övriga intäkter	–	1 740
Inkassointäkter	360	800
	98 425	99 240
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	–	4 066
Gemensamma utrymmen	4 036	–
Vatten/Avlopp	801	–
Ventilation	19 232	16 527
Elinstallationer	1 746	1 740
Hissar	3 064	1 965
Låssystem	9 470	149
Huskropp	371	–
Gårdar och grönanläggningar	11 884	2 857
Garage och parkeringsplatser	2 482	631
Övrigt	2 810	2 841
	55 896	30 776
Not 5 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	–	7 865
Ventilation, OVK	27 375	–
Hissar	2 166	–
Gårdar och grönanläggningar	8 017	30 541
Övrigt	2 954	787
	40 512	39 193

	2013-12-31	2012-12-31

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	28 132	26 380
Förvaltningsarvode	316 852	308 172
IT-kostnader	138 924	138 600
Juridiska kostnader	450	1 318
Arvode, yrkesrevisorer	8 835	8 835
Möteskostnader	424	2 777
Bevakningskostnader	2 025	1 740
Snö- och halkbekämpning	49 986	104 180
Förbrukningsmateriel	19 898	4 011
Vatten	147 789	127 624
El	329 372	364 963
Uppvärmning	376 627	376 585
Sophantering och återvinning	65 810	63 750
	1 485 124	1 528 935

Not 7 Övriga kostnader

Representation	297	–
Telefon och porto	2 152	1 992
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	–
Konsultarvoden	4 175	4 188
Bankkostnader	495	540
Övriga externa kostnader	4 761	5 169
	11 890	11 889

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	24 100	18 968
Arvode övriga	1 200	2 600
Föreningsvald revisor	800	800
Summa	26 100	22 368
Sociala kostnader	7 134	6 525
	33 234	28 893

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	236 966	232 320
Markinventarier	8 409	8 409
Inventarier	2 337	2 337
	247 712	243 066

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	308	300
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	41 685	44 857
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	80
	41 993	45 237

	2013-12-31	2012-12-31

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 865 608	1 940 407
Övriga räntekostnader	–	1 750
Övriga finansiella kostnader	–	211
	1 865 608	1 942 368

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	66 906 000	66 906 000
Mark	14 594 000	14 594 000
Markinventarier	68 033	67 034
	81 568 033	81 567 034
Årets anskaffningar		
Markinventarier	–	999
	–	999
Summa anskaffningsvärden	81 568 033	81 568 033
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 011 193	- 778 873
Standardförbättringar	–	–
Markinventarier	- 16 618	- 8 209
	-1 027 811	- 787 082
Årets avskrivning byggnader	- 236 966	- 232 320
Årets avskrivning markinventarier	- 8 409	- 8 409
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 273 186	-1 027 810
Restvärde enligt plan vid årets slut	80 294 848	80 540 223
Varav		
Byggnader	65 657 841	65 894 807
Mark	14 594 000	14 594 000
Markinventarier	43 007	51 416
Taxeringsvärden		
bostäder	64 400 000	66 400 000
Totalt taxeringsvärde	64 400 000	66 400 000
varav byggnader	*53 000 000*	*54 000 000*

	2013-12-31	2012-12-31

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	11 687	11 687
Summa anskaffningsvärden	11 687	11 687
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 2 337	–
	- 2 337	–
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 2 337	- 2 337
	- 2 337	- 2 337
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 4 674	- 2 337
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 013	9 350
Varav		
Inventarier och verktyg	7 013	9 350

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 957	7 285
Förutbetalda försäkringspremier	30 009	28 132
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 250	12 039
Övriga periodiserade kostnader	900	–
	58 116	47 456

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 300 000	1 600 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	800 000	2,15	2014-01-03
90 dagar	800 000	1,95	2014-02-03
90 dagar	700 000	1,95	2014-03-03

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser o uppl avgifter	Underhålls-fond	Årets resultat
Vid årets början	31 420 000	1 048 319	156 843
Disposition enl årsstämmobeslut			- 132 488
Avsättning till underhållsfond		173 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 40 512	
Årets resultat			342 114
Vid årets slut	31 420 000	1 180 807	366 469

	2013-12-31	2012-12-31

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	49 318 777	49 518 777
Avgår nästa års amortering	- 200 000	- 200 000
Skuld vid årets slut	49 118 777	49 318 777

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,78%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN	4,78%	2013-09-30	12 522 000		12 522 000	
STADSHYPOTEK	2,98%	2014-09-30	12 522 000			12 522 000
HANDELSBANKEN	4,79%	2015-09-30	12 522 000			12 522 000
STADSHYPOTEK AB	3,40%	2018-09-30		12 522 000		12 522 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,77%	3 mån	11 952 777		200 000	11 752 777
			49 518 777	**12 522 000**	**12 722 000**	**49 318 777**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 1 000 000 kr.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	2	–
Avräkning LÅN	1 805	1 629
Övriga kortfristiga låneskulder	4 693	–
	6 500	1 629

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	63 361	–
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 764	4 690
Upplupna elkostnader	35 943	40 790
Upplupna värmekostnader	46 880	56 843
Upplupna kostnader för renhållning	–	1 226
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	1 740
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 047	305 267
	460 995	410 556

Umeå 2014-03-26

Oscar Sjöbom

Agneta Ekeståhl-Unger

Anngelica Kristoferqvist

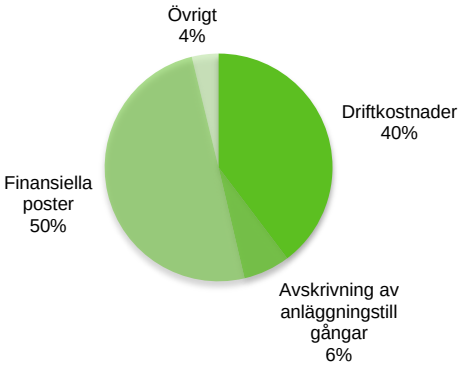
Mohsen Soleimani

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Helen Sundström Hetta
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Georg Larsson
Föreningsrevisor

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	4564	4564
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Företagsförsäkring	6	6
Förvaltningsarvode	69	68
IT-kostnader	30	30
Arvode, yrkesrevisorer	2	2
Möteskostnader	0	1
Snö- och halkbekämpning	11	23
Förbrukningsmateriel	4	1
Vatten	32	28
El	72	80
Uppvärmning	83	83
Sophantering och återvinning	14	14
Summa driftkostnader	**325**	**335**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mariebo 2 , org.nr 799614-4299

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 och verkställande direktörens 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 föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 2012-

KPMG AB

Helen Sundström Hetta	Mats-Åke Moritz
E-godkänd revisor	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 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.

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.

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