Brf Mariebo 2 mariestrand
Org nr 769614-4299
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

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

Riksbyggen

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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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

Onsdag den 18 maj 2011 kl 19.00
Trandansens samlingslokal

a) Stämmans öppnande.

.....

b) Fastställande av röstlängd.

.....

c) Val av stämmoordförande.

.....

d) Anmälan av stämmoordförandens val av stämmosekreterare.

.....

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.

.....

t) Stämmans avslutande

.....

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Revisionsberättelse	13
Nyckeltal och diagram	14

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mariebo 2 mariestrand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämman*
Sven Lundberg	Ordförande	Stämman	2011
Mårten Andersson	Vice ordförande	Stämman	2011
Renita Tegnevall	Ledamot	Stämman	2012
Styrelsesuppleanter			
Stefan Heikka		Stämman	2012
Eva-Lotta Boman		Stämman	2011

I tur att avgå är ledamöterna Sven Lundberg och Mårten Andersson samt suppleanten Eva-Lotta Boman.

Ordinarie revisorer		
Mats-Åke Moritz	Revisor	Stämman
KPMG AB	Revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Georg Larsson	Revisorsuppleant	Stämman
Valberedning		
Rikard Nystedt	Valberedning	Stämman
Anna Pettersson	Valberedning	Stämman
Maria Brolin	Valberedning	Stämman
Studieombud		
Mårten Andersson	Studieansvarig	

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 med därpå uppförda 3 st byggnader med 60 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 130-138.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
21	21	18	60

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	36	25

Total bostadsarea:	4 564 kvm
Årets taxeringsvärde	66 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt 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 46 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har idag ingen upprättad underhållsplan men avsättning till underhållsfonden görs i enlighet med den ekonomiska planen. Avsättning för verksamhetsåret 2010 sker med 160 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 maj 2010. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter. Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade mediekostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. rörliga räntan varit lägre under 2010 än under 2009.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 185 tkr p.g.a avskrivningskostnad på fastigheten. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a ökade kostnader för räntor samt lägre räntebidrag. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009
Rörelsens intäkter	3 871	3 792
Årets resultat	240	234
Resultat efter fondförändringar	80	74
Balansomslutning	82 626	82 430
Soliditet %	39%	39%
Likviditet %	230%	219%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,43%	0,30%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	761	761
Bränsletillägg, kr / kvm	–	–
Driftskostnad, kr / kvm	333	292
Ränta, kr / kvm	440	456
Underhållsfond, kr / kvm	90	44
Lån, kr / kvm	10 938	10 977

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 4%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 761 kr kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4,5 % fr.o.m. 2011-01-01.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under året har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	268 678
Årets resultat före fondförändring	239 855
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-160 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	348 533

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	100 000
Att balansera i ny räkning	248 533

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-01-01 2010-12-31*	*2009-01-01 2009-12-31*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 705 955	3 706 832
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 16 040	- 11 046
Övriga avgifter		38 159	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	142 661	96 615
		3 870 735	3 792 402
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 46 996	- 50 143
Driftskostnader	5	-1 521 330	-1 331 989
Övriga kostnader	6	- 19 591	- 9 437
Personalkostnader	7	- 54 184	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 179 226	- 369 997
		-1 821 326	-1 761 566
Rörelseresultat		**2 049 409**	**2 030 835**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	8 611	10 818
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		190 844	277 937
Räntekostnader	10	-2 009 009	-2 082 595
		-1 809 554	-1 793 840
Resultat efter finansiella poster		**239 855**	**236 995**
Inkomstskatt		0	- 2 845
Årets resultat		**239 855**	**234 150**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		*- 160 000*	*- 160 000*
Ianspråktagande av underhållsfond		*0*	*0*
Förändring av underhållsfond		*- 160 000*	*- 160 000*
Resultat efter fondförändring		***79 855***	***74 150***

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-12-31*	*2009-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	80 950 777	81 130 003
Summa anläggningstillgångar		**80 950 777**	**81 130 003**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 411	13 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	71 143	87 708
		79 554	101 139
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		595 225	198 689
Summa omsättningstillgångar		**1 674 778**	**1 299 827**
SUMMA TILLGÅNGAR		**82 625 555**	**82 429 830**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-12-31*	*2009-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		31 420 000	31 420 000
Underhållsfond		410 000	200 000
		31 830 000	31 620 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		268 678	244 528
Årets resultat		239 854	234 150
Avsättning till underhållsfond		- 160 000	- 160 000
		348 533	318 678
Summa eget kapital		***32 178 533***	***31 938 678***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	49 718 777	49 898 003
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		200 000	200 000
Leverantörsskulder		84 030	85 160
Skatteskulder		0	2 846
Övriga skulder, kortfristiga	16	0	5 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	444 215	299 170
		728 245	593 149
Summa skulder		***50 447 022***	***50 491 152***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**82 625 555**	**82 429 830**

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	50 488 000	50 488 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

Inkomstskatt

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst. Vi har bedömt att föreningens ränteintäkter kan hänföras till fastighetsförvaltningen, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas
Materiella anläggningstillgångar
Byggnader Årets amortering

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 471 106	3 471 106
Hyror, p-platser	234 849	235 726
	3 705 955	3 706 832

	2010-12-31	2009-12-31
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 16 040	- 11 046
	- 16 040	- 11 046
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	10 800	0
IT-avgifter	91 800	91 800
Övernattningslägenheten	11 200	4 800
Öresutjämning	61	15
Övrig intäkt, Telia	28 800	0
	142 661	96 615
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	3 044	11 446
Bostäder	7 396	2 893
Gemensamma utrymmen	2 230	0
Vatten/Avlopp	0	3 964
Värme	600	0
Ventilation	14 463	14 920
Elinstallationer	7 413	1 350
Hissar	1 856	4 163
Övriga installationer	1 052	570
Huskropp	800	1 214
Gårdar och grönanläggningar	3 350	2 353
Garage och parkeringsplatser	1 192	0
Övriga reparationer	3 600	4 295
Vandalisering	0	2 975
	46 996	50 143

	2010-12-31	2009-12-31
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	25 814	25 814
Arvode förvaltning	294 671	225 855
IT-kostnader	146 281	149 805
Juridiska kostnader	1 500	375
Revisionsarvode, externt	7 750	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	3 193	0
Bevakningskostnader	3 256	4 418
Snöröjning	87 339	73 019
Förbrukningsmateriel	18 300	31 275
Vatten	134 443	97 568
El	372 719	350 245
Uppvärmning	371 778	322 894
Sophantering	54 286	48 221
	1 521 330	1 331 989

Not 6 Övriga kostnader		
Fika, representation	0	588
Telefon och porto	2 006	1 951
Köpta tjänster	9 050	0
Bankkostnader	540	540
Övriga externa kostnader	7 995	6 358
	19 591	9 437

Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	36 714	0
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 860	0
Arvode valberedning mm	2 100	0
Föreningsvald revisor	1 200	0
Summa	41 874	0
Sociala kostnader	12 310	0
	54 184	0

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader (amort)	179 226	369 997
	179 226	369 997

Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	273	669
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	7 542	10 088
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	796	61
	8 611	10 818

	2010-12-31	2009-12-31
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 008 982	2 082 595
Övriga räntekostnader	27	0
	2 009 009	2 082 595
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	66 906 000	66 906 000
Mark	14 594 000	14 594 000
Summa anskaffningsvärden	***81 500 000***	***81 500 000***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 369 997	0
	- 369 997	0
Årets avskrivning byggnader	- 179 226	- 369 997
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 549 223***	***- 369 997***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**80 950 777**	**81 130 003**
Varav		
Byggnader	66 356 777	66 536 003
Mark	14 594 000	14 594 000
Taxeringsvärden		
Bostäder, byggnader	54 000 000	48 000 000
Bostäder, mark	12 400 000	7 400 000
Summa taxeringsvärden	66 400 000	55 400 000
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald IT-avgift	10 352	12 480
Övriga förutbetalda kostnader	165	175
Upplupna ränteintäkter	355	14
Upplupna räntebidrag	34 457	49 225
Fastighetsförsäkring	25 814	25 814
	71 143	87 708

	2010-12-31	2009-12-31

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen			1 000 000	1 000 000
Typ	**Saldo**	**Ränta**	**Slutdatum**	
30 dagar	700 000	1,50	2011-01-30	
90 dagar	300 000	1,35	2011-03-02	

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*	*Resultat*
Vid årets början	**31 420 000**	**200 000**	**318 678**
Disposition enl årsstämmobeslut		50 000	- 50 000
Förändring av underhållsfond			- 160 000
Avsättning enligt plan		160 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			239 854
Vid årets slut	**31 420 000**	**410 000**	**348 533**

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	49 918 777	50 098 003
Avgår nästa års amortering	- 200 000	- 200 000
Skuld vid årets slut	**49 718 777**	**49 898 003**

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,02%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN L	4,73	2011-09-30	12 522 000			12 522 000
HANDELSBANKEN L	4,78	2013-09-30	12 522 000			12 522 000
HANDELSBANKEN L	4,79	2015-09-30	12 522 000			12 522 000
STADSHYPOTEK	2,03	3-MÅN	12 532 003			12 352 777
			50 098 003			**49 918 777**

Not 16 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning LÅN	0	5 973
	0	5 973

	2010-12-31	2009-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna drift- och underhållskostnader	450	12 431
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 600	4 295
Upplupna elkostnader	48 225	39 995
Upplupna vattenavgifter	7 774	0
Upplupna värmekostnader	52 703	46 162
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 023	13 000
Förutbetalda hyror och avgifter	302 440	183 287
	444 215	299 170

Ort 2011-

Sven Lundberg

Mårten Andersson

Renita Tegnevall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-04-28

Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor
KPMG AB

Mats-Åke Moritz Lundkvist
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening Mariebo 2 för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden□ □ □ □ □ □ □ □

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

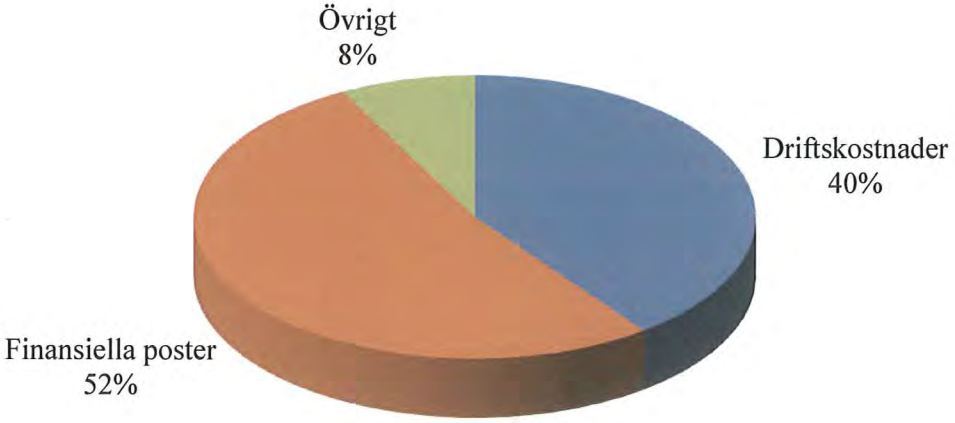
- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2011-04-28

Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB

Mats-Åke Moritz Lundkvist
Föreningens revisor

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	**2010**	**2009**
BOA (kvm):	1	1
	Detta år	Förra året
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	25 814	25 814
Arvode förvaltning	294 671	225 855
IT-kostnader	146 281	149 805
Juridiska kostnader	1 500	375
Revisionsarvode, externt	7 750	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	3 193	0
Bevakningskostnader	3 256	4 418
Snöröjning	87 339	73 019
Förbrukningsmateriel	18 300	31 275
Vatten	134 443	97 568
El	372 719	350 245
Uppvärmning	371 778	322 894
Sophantering	54 286	48 221
Summa driftskostnader	**1 521 330**	**1 331 989**

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.

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG
Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor det 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.

Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens Brf Mariebo 2 mariestrand styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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