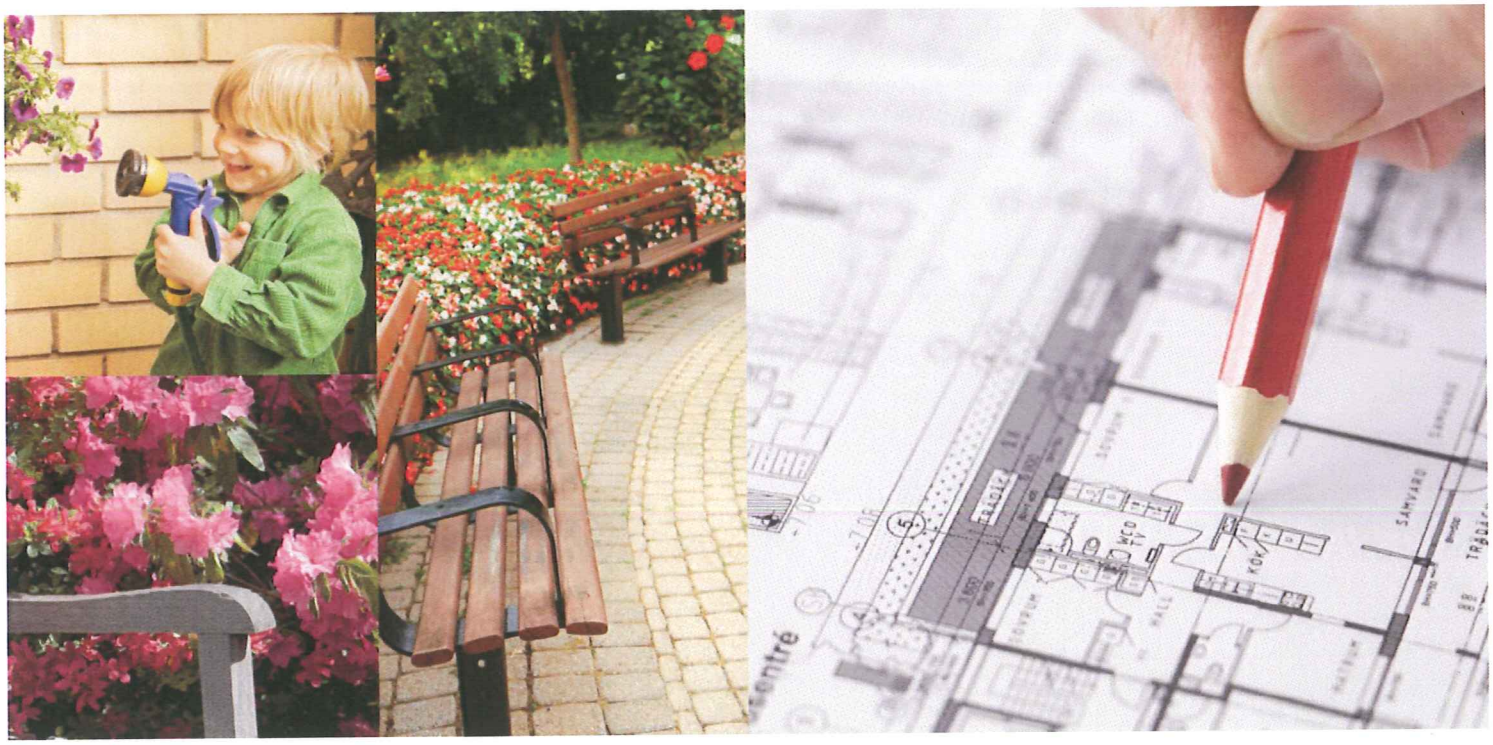


Brf Mariebo 2 mariestrand
Org nr 769614-4299
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

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 23 maj 2012 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.

.....

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Revisionsberättelse	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen
Rum för hela livet

Brf Mariebo 2 - Mariestrand

Ordförande har ordet - 2012

Vår förening är nu inne på sitt fjärde år. Vi är fortfarande en ny förening och våra fastigheter i gott skick. Under det gångna verksamhetsåret har vi beslutat att upprätta en underhållsplan, ett viktigt dokument för framtida styrelser och lägenhetsinnehavare. Det arbetet pågår under 2012. När behöver grundläggande underhåll genomföras i tid och i vilken omfattning. Vi avsätter varje år pengar för att klara framtida underhåll.

Jag kan lämna några glädjande besked:

- Styrelsen har under det gångna året höjt avgifterna med 4,5 % men glädjande nog beslutat att inte höja avgifterna i år 2012, ekonomin och ränteläget är gott.
- Våra driftkostnader har sänkts för IT, snöröjning, el, vatten och fjärrvärme men kostnaden för sophanteringen har ökat. (Något vi alla kan hjälpas åt att ändra på).
- Under året har besiktningar genomförts på både fastigheter och mark och det mesta är nu åtgärdat.

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten under året och ett antal löpande handläggningar, främst i samarbete med Riksbyggen är vårt förvaltningsbolag.

Antalet överlåtelser under året är 8 stycken. Det motsvarar 13 % och är normalt räknat för en förening med 60 lägenheter.

I den förkortade årsredovisning som nu delas ut finns detaljer om alla delar i vår förenings ekonomi och förvaltning. På hemsidan www.mariebo2.se och vid årsmötet den 23 maj finns den helt kompletta redovisningen att läsa.

Som ordförande i vår förening vill jag tacka de medlemmar som på olika sätt deltar i det gemensamma arbetet med trivsel och skötsel av vår boendemiljö.

Bostadsrätt är en boendeform och upplåtelseform som i hög grad bygger på engagerade medlemmar. Man har själv ansvar för den egna bostaden men också ett delat ansvar med övriga medlemmar för det som finns utanför bostaden, det vill säga husen och utemiljön.

Styrelsen har fått medlemmarnas förtroende att ta särskilt ansvar och den nu sittande styrelsen vill ännu en gång påminna om att vi alltid är tillgängliga för synpunkter och idéer kring det gemensamma boendet i Mariebo 2. Kontaktuppgifter finns i alla trapphus och på hemsidan.

Till sist vill jag välkomna fler i det gemensamma arbetet med vår förening. Kanske vill du arbeta med vår utemiljö, med IT- frågor eller något annat som intresserar dig. Välkommen att höra av dig!

Sven Lundberg
Ordförande i Mariebo 2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mariebo 2 mariestrand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämman*
Sven Lundberg	Ordförande	Stämman	2013
Mårten Andersson	Vice ordförande	Stämman	2013
Evalotta Boman	Sekreterare	Stämman	2012
Styrelsesuppleanter			
Anngelica Kristoffersson		Stämman	2012
Maria Brohlin		Stämman	2013

I tur att avgå är ledamoten Evalotta Boman samt suppleanten Anngelica Kristoffersson.

Ordinarie revisorer		
Mats-Åke Moritz	Revisor	Stämman
KPMG AB	Revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Georg Larsson	Revisorsuppleant	Stämman
Valberedning		
Helena Dahlberg Wikström	Valberedning	Stämman
Karin Sjölund	Valberedning	Stämman
Ulf Parde	Valberedning	Stämman
Studieorganisatör		
Sven Lundberg	Studieansvarig	Styrelsen

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
21	21	18

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	36	25

Total bostadsarea:	4 564 kvm
Årets taxeringsvärde	66 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 400 000 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 och specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har idag ingen upprättad underhållsplan utan avsättning utgår från den ekonomiska planen. Avsättning för verksamhetsåret 2011 sker med 167 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 18 maj 2011. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat ligger i nivå med fjolårets. Driftskostnaderna i föreningen har minskat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för vatten och fjärrvärme. Räntekostnaderna har ökat (se diagram 1), p.g.a. omsattning av rörligt lån till bundet.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 76 tkr p.g.a lägre räntekostnader. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a högre driftskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

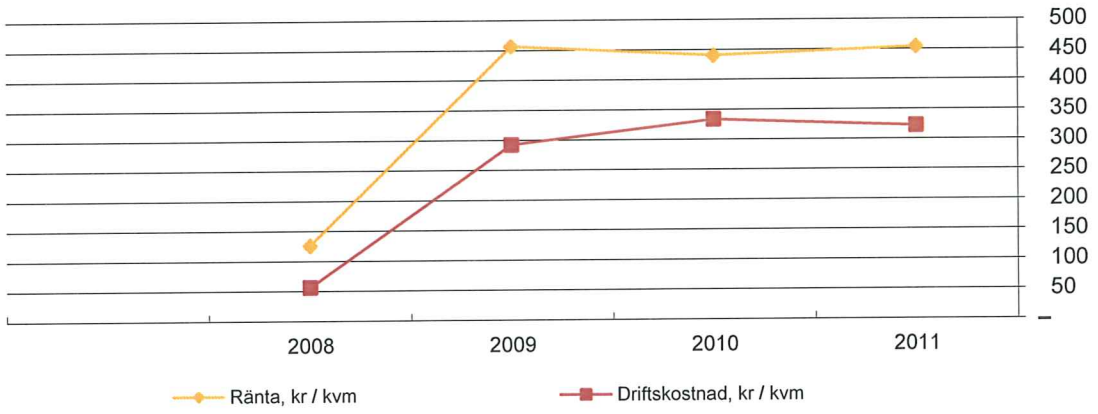
Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a låga investerings/reparationskostnader.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	3 990	3 871	3 792	949
Årets resultat	248	240	234	285
Resultat efter fondförändringar	81	80	74	245
Balansomslutning	82 676	82 626	82 430	83 045
Soliditet %	39%	39%	39%	38%
Likviditet %	260%	230%	219%	162%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,66%	0,43%	0,30%	0,33%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	797	761	761	183
Driftskostnad, kr / kvm	322	333	292	55
Ränta, kr / kvm	454	440	456	126
Underhållsfond, kr / kvm	148	90	44	9
Lån, kr / kvm	10 893	10 937	10 976	11 057

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 BRA (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 4,5%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 797 kr kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för nästa verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	248 533
Årets resultat före fondförändring	249 394
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-167 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	330 927

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	200 000
Att balansera i ny räkning	130 927

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-01-01 2011-12-31*	*2010-01-01 2010-12-31*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 871 590	3 705 955
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 25 615	- 16 040
Elavgifter		36 790	38 159
Övriga förvaltningsintäkter	3	107 084	142 661
		3 989 849	3 870 735
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 45 874	- 46 996
Driftskostnader	5	-1 468 671	-1 521 330
Övriga kostnader	6	- 10 410	- 19 591
Personalkostnader	7	- 43 573	- 54 184
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 237 859	- 179 226
		-1 806 388	-1 821 326
Rörelseresultat		**2 183 461**	**2 049 409**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	27 688	8 611
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		109 056	190 844
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 070 811	-2 009 009
		-1 934 067	-1 809 554
Resultat efter finansiella poster		**249 394**	**239 855**
Årets resultat		**249 394**	**239 855**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	*- 167 000*	*- 160 000*
Ianspråktagande av underhållsfond	*0*	*0*
Förändring av underhållsfond	*- 167 000*	*- 160 000*
Resultat efter fondförändring	***82 394***	***79 855***

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-12-31*	*2010-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	80 779 952	80 950 777
Summa anläggningstillgångar		**80 779 952**	**80 950 777**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 411
Kundfordringar		2 994	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	97 543	71 143
		100 537	79 554
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	1 500 000	1 000 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		295 547	595 225
Summa omsättningstillgångar		**1 896 084**	**1 674 778**
SUMMA TILLGÅNGAR		**82 676 037**	**82 625 555**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-12-31*	*2010-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		31 420 000	31 420 000
Underhållsfond		677 000	410 000
		32 097 000	31 830 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		248 533	268 678
Årets resultat		249 394	239 854
Avsättning till underhållsfond		- 167 000	- 160 000
		330 927	348 533
Summa eget kapital		***32 427 927***	***32 178 533***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	49 518 777	49 718 777
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		200 000	200 000
Leverantörsskulder		79 743	84 030
Övriga kortfristiga skulder	16	2 092	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	447 498	444 215
		729 333	728 245
Summa skulder		***50 248 110***	***50 447 022***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**82 676 037**	**82 625 555**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		50 488 000	50 488 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.
Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde flerbostadshus, 6 512 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde småhus, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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 de 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	100 år	2107
Markinventarier	Rak	5-10 år	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 636 260	3 471 106
Hyror, p-platser	235 330	234 849
	3 871 590	3 705 955
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 8 951	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 16 664	- 16 040
	- 25 615	- 16 040
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	0	10 800
IT-avgifter	91 800	91 800
Övernattningslägenheten	15 250	11 200
Öresutjämning	34	61
Övrig intäkt, Telia	0	28 800
	107 084	142 661
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	889	3 044
Bostäder	6 601	7 396
Gemensamma utrymmen	0	2 230
Värme	0	600
Ventilation	16 290	14 463
Elinstallationer	0	7 413
Hissar	1 909	1 856
Övriga installationer	0	1 052
Huskropp	0	800
Gårdar och grönanläggningar	14 661	3 350
Garage och parkeringsplatser	0	1 192
Övriga reparationer	2 749	3 600
Vandalisering	2 775	0
	45 874	46 996

	2011-12-31	2010-12-31
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	25 814	25 814
Arvode förvaltning	299 600	294 671
IT-kostnader	137 725	146 281
Juridiska kostnader	40	1 500
Revisionsarvode, externt	8 835	7 750
Möteskostnader	845	0
Systematiskt brandskyddsarbete	938	3 193
Bevakningskostnader	3 480	3 256
Snöröjning	83 684	87 339
Förbrukningsmateriel	11 442	18 300
Vatten	115 809	134 443
El	371 977	372 719
Uppvärmning	345 958	371 778
Sophantering	62 524	54 286
	1 468 671	1 521 330

Not 6 Övriga kostnader		
Fika, representation	515	0
Kontorsmateriel	648	0
Telefon och porto	1 983	2 006
Köpta tjänster	0	9 050
Bankkostnader	495	540
Övriga externa kostnader	6 769	7 995
	10 410	19 591

Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	29 010	36 714
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	1 860
Arvode valberedning mm	1 900	2 100
Föreningsvald revisor	1 200	1 200
Utbildning, förtroendevalda	1 500	0
Summa	33 610	41 874
Sociala kostnader	9 963	12 310
	43 573	54 184

	2011-12-31	2010-12-31
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	229 650	179 226
Markinventarier	8 209	0
	237 859	179 226
Not 9 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	488	273
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	27 172	7 542
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	28	796
	27 688	8 611
Not 10 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	2 070 811	2 008 982
Övriga räntekostnader	0	27
	2 070 811	2 009 009
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	66 906 000	66 906 000
Mark	14 594 000	14 594 000
	81 500 000	81 500 000
Årets anskaffningar		
Markinventarier	67 034	0
	67 034	0
Summa anskaffningsvärden	***81 567 034***	***81 500 000***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 549 223	- 369 997
	- 549 223	- 369 997
Årets avskrivning byggnader	- 229 650	- 179 226
Årets avskrivning markinventarier	- 8 209	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 787 082***	***- 549 223***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**80 779 952**	**80 950 777**
Varav		
Byggnader	66 127 127	66 356 777
Mark	14 594 000	14 594 000
Markinventarier	58 825	0
Taxeringsvärden		
Bostäder, byggnader	54 000 000	54 000 000
Bostäder, mark	12 400 000	12 400 000
Summa taxeringsvärden	66 400 000	66 400 000

	2011-12-31	2010-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald IT-avgift	11 550	10 352
Övriga förutbetalda kostnader	447	165
Upplupna ränteintäkter	1 374	355
Upplupna räntebidrag	19 690	34 457
Förutbetalda försäkringspremier	26 380	25 814
Upplupna hyror och avgifter	38 102	0
	97 543	71 143

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 500 000	1 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	200 000	2,60	2012-01-02
90 dagar	1 300 000	2,85	2012-03-29

Not 14 Eget kapital	**Bundet** *Insatser och uppl. avgift*	**Bundet** *Underhålls fond*	**Fritt** *Resultat*
Vid årets början	**31 420 000**	**410 000**	**348 533**
Disposition enl årsstämmobeslut		100 000	- 100 000
Förändring av underhållsfond			- 167 000
Avsättning till underhållsfond		167 000	
Årets resultat			249 394
Vid årets slut	**31 420 000**	**677 000**	**330 927**

Not 15 Fastighetslån		
Fastighetslån	49 718 777	49 918 777
Avgår nästa års amortering	- 200 000	- 200 000
Skuld vid årets slut	**49 518 777**	**49 718 777**

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,16%

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
SWEDBANK	3,50	3 MÅN		12 152 777		12 152 777
HANDELSBANKEN			12 352 777		12 352 777	0
			49 918 777	**12 152 777**	**12 352 777**	**49 718 777**

Föreningens skuld om 5 år uppgår till 48 718 777 kronor.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Avräkning LÅN	2 092	0
	2 092	0

	2011-12-31	2010-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna drift- och underhållskostnader	0	450
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 749	3 600
Upplupna elkostnader	37 369	48 225
Upplupna vattenavgifter	0	7 774
Upplupna värmekostnader	40 395	52 703
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 735	29 023
Förutbetalda hyror och avgifter	335 250	302 440
	447 498	444 215

Umeå 2012-

Sven Lundberg

Mårten Andersson

Eva-Lotta Boman

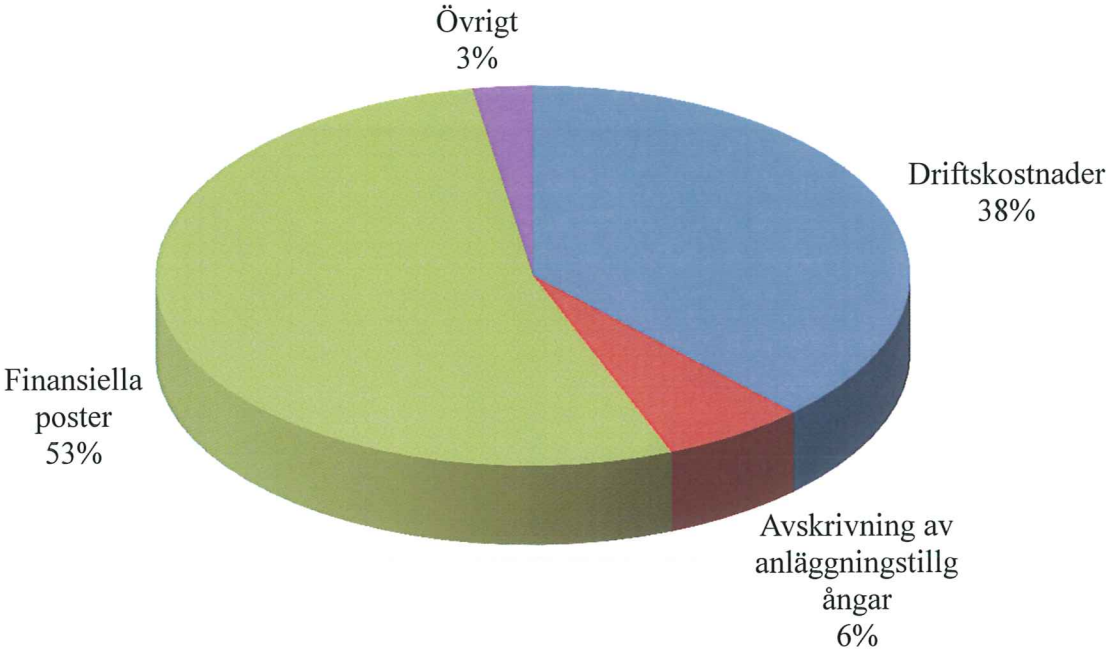
Vår revisionsberättelse har lämnats 2012- 05-04

Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB

Mats-Åke Moritz Lundkvist
Föreningens revisor

Nyckeltal

Föreningens kostnader det senaste verksamhetsåret illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel.



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	**2011**	**2010**
BOA (kvm):	4564	4564
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	66	65
IT-kostnader	30	32
Revisionsarvode, externt	2	2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	18	19
Förbrukningsmateriel	3	4
Vatten	25	29
El	81	82
Uppvärmning	76	81
Sophantering	14	12
Summa driftskostnader	**322**	**333**

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31

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 2011-12-31 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- 05-04

KPMG AB

Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor

Mats-Åke Moritz Lundkvist
Föreningens revisor

Bilaga

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 styrelsen
för Brf Mariebo 2 mariestrand
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
Rum för hela livet