

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Mariebo 1 Mariestrand
Org nr: 769613-8184



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Måndag den 14 maj 2018 kl 19.00
Trandansens samlingslokal på Mariehemsvägen 13 E

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.
- 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 förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - Ytterligare en anslagstavla vid entréer
 - Varmboning av kallförråden
 - Dörrar
 - Höjning av temperatur
 - Stadgeändring
- t) Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariebo 1
Mariestrand får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-06.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 595 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 393 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingslaget 4 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 50 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 120-126.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
17	18	15	50

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	30	22

Total bostadsarea: 3 799 m²

Årets taxeringsvärde 62 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 62 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 142 tkr och planerat underhåll för 15 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens avsättning till underhåll sker med underlag från den ekonomiska planen. Avsättning för verksamhetsåret har skett med ca 60 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer	2016
Markytor	2016
Garage och p-plaster	2016

Utförda underhåll 2017 (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	15

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Nordell	Ordförande	Stämman	2018
Eva Ek	Vice ordförande	Stämman	2019
Viveka Lindgren	Sekreterare	Stämman	2019
Mats Waara	Ledamot	Stämman	2018
Fredrik Persson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Chebaane	Stämman	2018
Ebba Forshagen	Stämman	2019
Joakim Jansson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Tommy Hallin	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Kerstin Stendahl	
Ulf Wikström	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67.

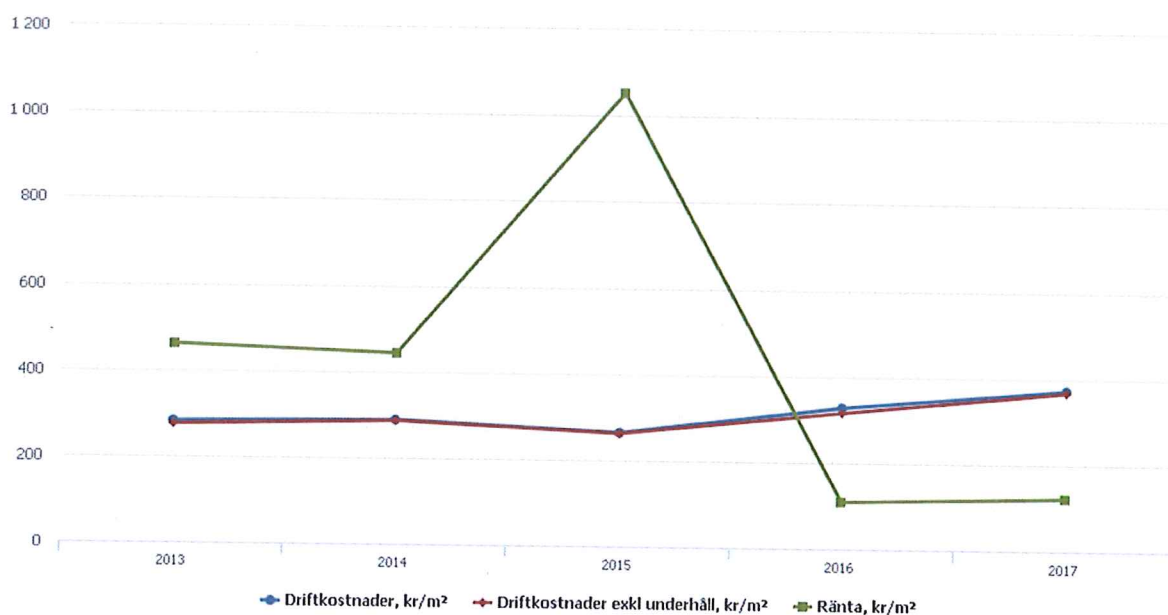
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåterser av bostadsrätter skett (föregående år 6).

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 437	3 431	3 424	3 425	3 419
Resultat efter finansiella poster	798	972	-2 499	-249	100
Årets resultat	798	972	-2 499	-249	100
Resultat exklusive avskrivningar	1 393	1 546	-1 922	331	303
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 165	1 318	-2 085	169	178
Avsättning till underhållsfond kr/m²	60	60	43	43	33
Balansomslutning	66 248	66 438	66 348	67 804	68 117
Soliditet %	41	39	38	41	41
Likviditet %	130	118	79	206	213
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	857	859	859	859	842
Driftkostnader, kr/m²	371	327	264	288	282
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	366	315	262	286	275
Ränta, kr/m²	121	109	1 053	443	461
Underhållsfond, kr/m²	496	440	392	351	311
Lån, kr/m²	10 157	10 438	10 678	10 344	10 403
Skuldkvot %	11	11	11	11	11

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 800 000	0	1 670 800	-3 204 943	971 954
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				971 954	-971 954
Reservering underhållsfond			228 000	-228 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-15 289	15 289	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0				
Överföring från uppskrivningsfonden		0		0	
Årets resultat					798 210
Vid årets slut	26 800 000	0	1 883 511	-2 445 700	798 210

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 232 989
Årets resultat	798 210
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-228 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 289
Summa	-1 647 491

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 1 647 491**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 437 575	3 431 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	209 966	140 101
Summa rörelseintäkter		3 647 541	3 571 567
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 407 602	-1 242 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 724	-335 164
Personalkostnader	Not 6	-50 898	-38 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-594 898	-573 841
Summa rörelsekostnader		-2 398 122	-2 189 813
Rörelseresultat		1 249 419	1 381 754
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	2 300	2 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 813	2 077
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-458 322	-414 177
Summa finansiella poster		-451 209	-409 800
Resultat efter finansiella poster		798 210	971 954
Årets resultat		798 210	971 954

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	64 017 066	64 505 714
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 017 066	64 505 714
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		64 042 066	64 530 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 710	3 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	61 729	68 264
Summa kortfristiga fordringar		65 439	71 914
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 140 908	1 835 006
Summa kassa och bank		2 140 908	1 835 006
Summa omsättningstillgångar		2 206 347	1 906 920
Summa Tillgångar		66 248 413	66 437 634

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	26 800 000	26 800 000	
Fond för yttre underhåll	1 883 511	1 670 800	
Summa bundet eget kapital	28 683 511	28 470 800	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 445 700	-3 204 943	
Årets resultat	798 210	971 954	
Summa fritt eget kapital	-1 647 491	-2 232 989	
Summa eget kapital	27 036 020	26 237 811	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	37 517 888	38 585 136
Summa långfristiga skulder		37 517 888	38 585 136
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 067 248	1 067 248
Leverantörsskulder	Not 19	73 357	78 608
Skatteskulder	Not 20	64 575	58 015
Övriga skulder	Not 21	581	29 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	488 744	381 237
Summa kortfristiga skulder		1 694 505	1 614 687
Summa Eget kapital och Skulder		66 248 413	66 437 634

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. //

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 257 510	3 263 652
Hyror, p-platser	191 862	189 720
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-26 240	-25 679
Elavgifter	14 442	3 773
Summa nettoomsättning	3 437 575	3 431 467

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
IT-avgifter	124 467	124 500
Övriga ersättningar	30 675	14 950
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-29	-69
Övriga rörelseintäkter	5 918	0
Försäkringsersättningar	48 935	0
Summa övriga rörelseintäkter	209 966	140 101

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-15 289	-45 708
Reparationer	-142 063	-35 251
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-32 875	-31 675
Försäkringspremier	-36 556	-32 243
Kabel- och digital-TV	-146 122	-153 844
Återbäring från Riksbyggen	4 700	1 100
Obligatoriska besiktningar	-16 358	0
Bevakningskostnader	-2 127	-9 992
Snö- och halkbekämpning	-83 550	-24 913
Drift och förbrukning, övrigt	-8 336	0
Förbrukningsinventarier	-22 766	-11 157
Vatten	-126 538	-126 403
Fastighetsel	-262 838	-265 779
Uppvärmning	-409 106	-430 175
Sophantering och återvinning	-74 838	-76 482
Förvaltningsarvode drift	-32 939	0
Summa driftkostnader	-1 407 602	-1 242 522

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-310 527	-305 252
Arvode, yrkesrevisorer	-9 658	-9 468
Övriga förvaltningskostnader	0	-100
Kreditupplysningar	0	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 600	0
Representation	-3 267	0
Kontorsmateriel	-250	-3 822
Telefon och porto	-2 856	-2 979
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	-4 200
Konsultarvoden	-6 488	-6 249
Bankkostnader	-1 103	-360
Övriga externa kostnader	-775	-1 834
Summa övriga externa kostnader	-344 724	-335 164

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-9 600	0
Sammanträdesarvoden	-27 718	-30 096
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-1 776
Övriga kostnadsersättningar	-1 200	0
Sociala kostnader	-9 880	-6 414
Summa personalkostnader	-50 898	-38 286

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-573 648	-573 841
Avskrivningar tillkommande utgifter	-21 250	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-594 898	-573 841

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	2 300	2 300
Summa resultat från andelar i koncernföretag	2 300	2 300

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 813	1 973
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	104
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 813	2 077

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	-458 322	-411 139
Övriga finansiella kostnader	0	-3 038
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-458 322	-414 177

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 640 000	54 640 000
Mark	12 860 000	12 860 000
	67 500 000	67 500 000
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	106 250	
	106 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 606 250	67 500 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 994 286	-2 420 445
	- 2 994 286	- 2 420 445
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-573 648	-573 841
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-21 250	
	- 594 898	- 573 841
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 589 184	- 2 994 286
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 017 066	64 505 714
Varav		
Byggnader	51 072 066	51 645 714
Mark	12 860 000	12 860 000
Tillkommande utgifter	85 000	
Taxeringsvärden		
Byggnader	47 000 000	47 000 000
Mark	15 000 000	15 000 000
Totalt taxeringsvärde	62 000 000	62 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	50 729	50 729
	50 729	50 729
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 729	50 729

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-50 729	-50 729
	- 50 729	- 50 729

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-50 729	-50 729
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 50 729	- 50 729

Restvärde enligt plan vid årets slut

0	0
----------	----------

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	25 000	25 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	25 000	25 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 710	0
Kundfordringar	0	3 650
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 710	3 650

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	3 389
Förutbetalda försäkringspremier	37 759	36 556
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 970	24 018
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 301
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 729	68 264

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 253 169	1 244 967
Transaktionskonto	887 739	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	590 039
Summa kassa och bank	2 140 908	1 835 006

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	38 585 136	39 652 384
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 067 248	-1 067 248
Långfristig skuld vid årets slut	37 517 888	38 585 136

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,97 %	2018-12-01	6 865 667,00	0,00	324 000,00	6 541 667,00
STADSHYPOTEK	1,21 %	2019-12-01	6 946 419,00	0,00	243 248,00	6 703 171,00
SWEDBANK	1,07%	2020-02-11	9 553 231,00	0,00	0,00	9 553 231,00
SWEDBANK	1,30%	2021-03-25	9 292 000,00	0,00	300 000,00	8 992 000,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2021-12-01	6 995 067,00	0,00	200 000,00	6 795 067,00
Summa			39 652 384,00	0,00	1 067 248,00	38 585 136,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 067 248 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 067 248	1 067 248
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 067 248	1 067 248

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	73 357	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	78 608
Summa leverantörsskulder	73 357	78 608

Not 20 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	64 575	58 015
Summa skatteskulder	64 575	58 015

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	221	0
Avräkning hyror och avgifter	360	0
Avräkning lån	0	29 579
Summa övriga skulder	581	29 579

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	28 444	0
Upplupna driftskostnader	74 169	23 201
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 993	2 801
Upplupna elkostnader	44 191	28 801
Upplupna värmekostnader	53 546	54 364
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 401	272 070
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	488 744	381 237

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	41 038 000	41 038 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Umeå 16/4-18

Ort och datum

Erik Nordell

Erik Nordell

Eva Ek

Eva Ek

Viveka Lindgren

Viveka Lindgren

Mats Waara

Mats Waara

Fredrik Persson

Fredrik Persson

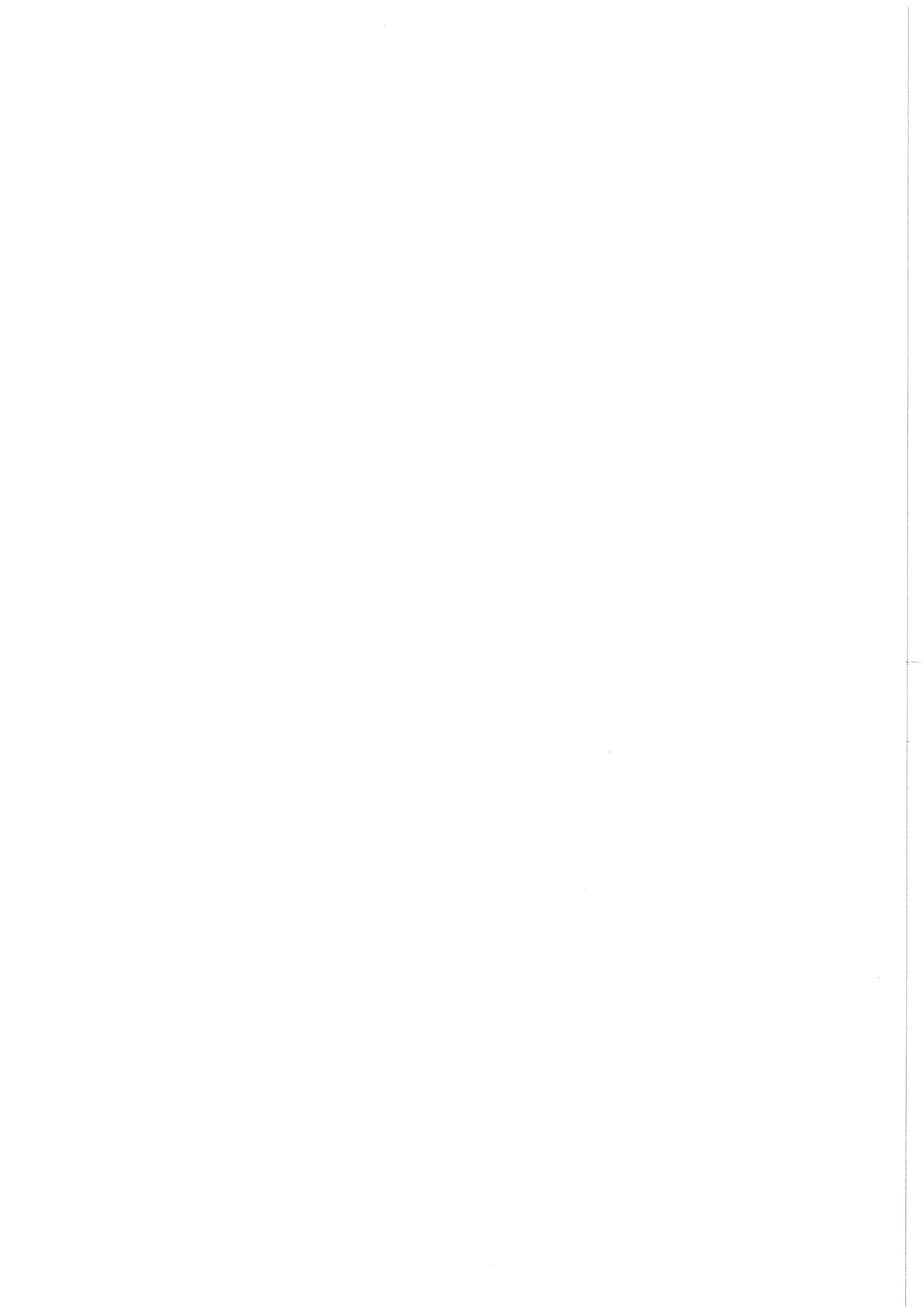
Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2018

Auktoriserad revisor KPMG AB

ANDREAS VERTISLAN

Tommy Hallin

Tommy Hallin
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mariebo 1, org. nr 769613-8184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariebo 1 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mariebo 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar **vinsten** enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 26 april 2018

KPMG AB



ANDERS VRETBLOM
Auktoriserad revisor



Tommy Hallin
Föreningsvald revisor