

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Mariebo 2 Mariestrand
Org nr: 769614-4299

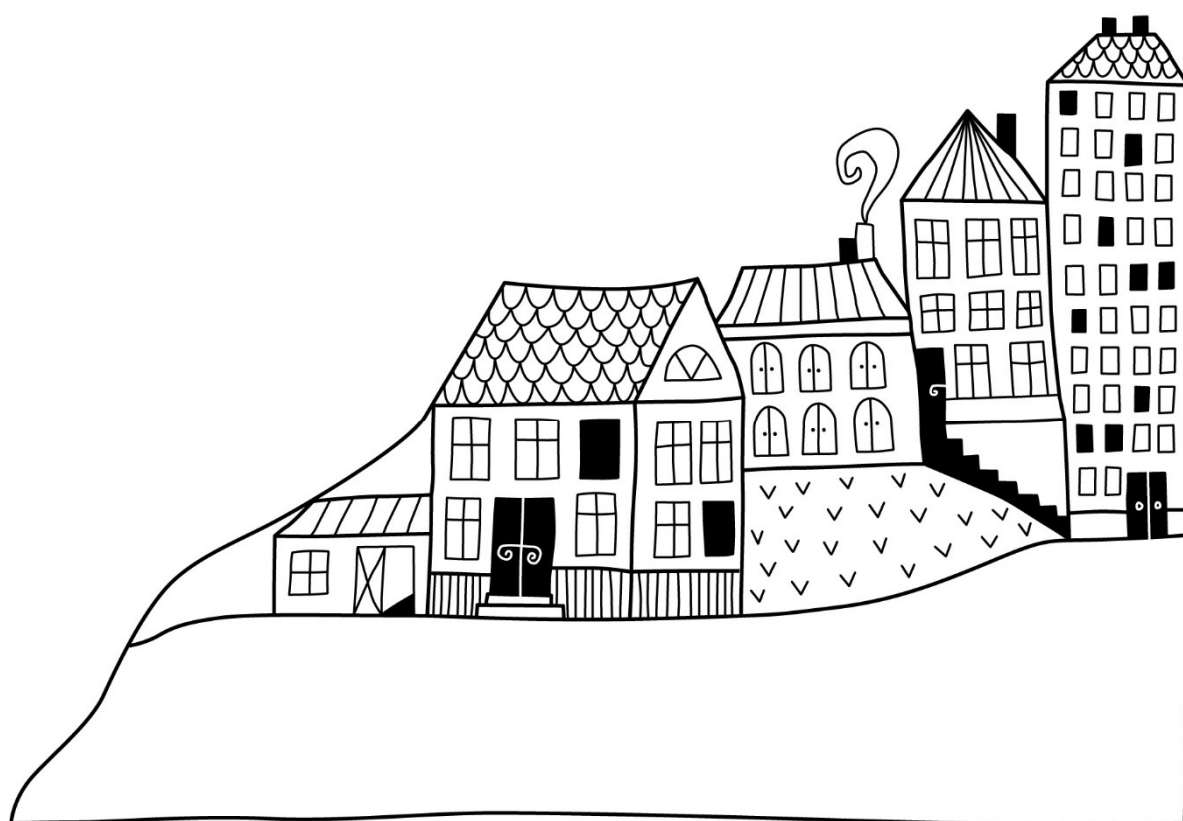


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariebo 2
Mariestrand får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-06.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på planerade underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen X lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 587 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 631 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	21
3 rum och kök	21
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carport	36
Antal p-platser	24
Antal p-platser	1

Total tomtarea	9 089 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 564 m ²
Total bostadsarea	4 564 m ²

Årets taxeringsvärde	84 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 800 000 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 94 tkr och planerat underhåll för 577 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2015 och visar på ett underhållsbehov på 340 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 401 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	32 140
Installationer	494 382
Huskropp utvändigt	35 666
Markytor	15 261

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Westergren	Ordförande	2021
Tobias Johansson	Sekreterare	2021
Angelica Hedman	Vice ordförande	2022
Nicklas Lindberg	Ledamot	2021
Fredrik Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jens Söderlund	Suppleant	2022
Niklas Jönsson	Suppleant	2022
Simon Sandström	Suppleant	2022
Joakim Jansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kpmg Umeå Ab	Godkänd Revisor	
Lennart Sandström	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Burman	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Staffansson	
Karin Sjölund (sammankallande)	
Ulf Parde	

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 83 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den sänktes med 9,0 %.

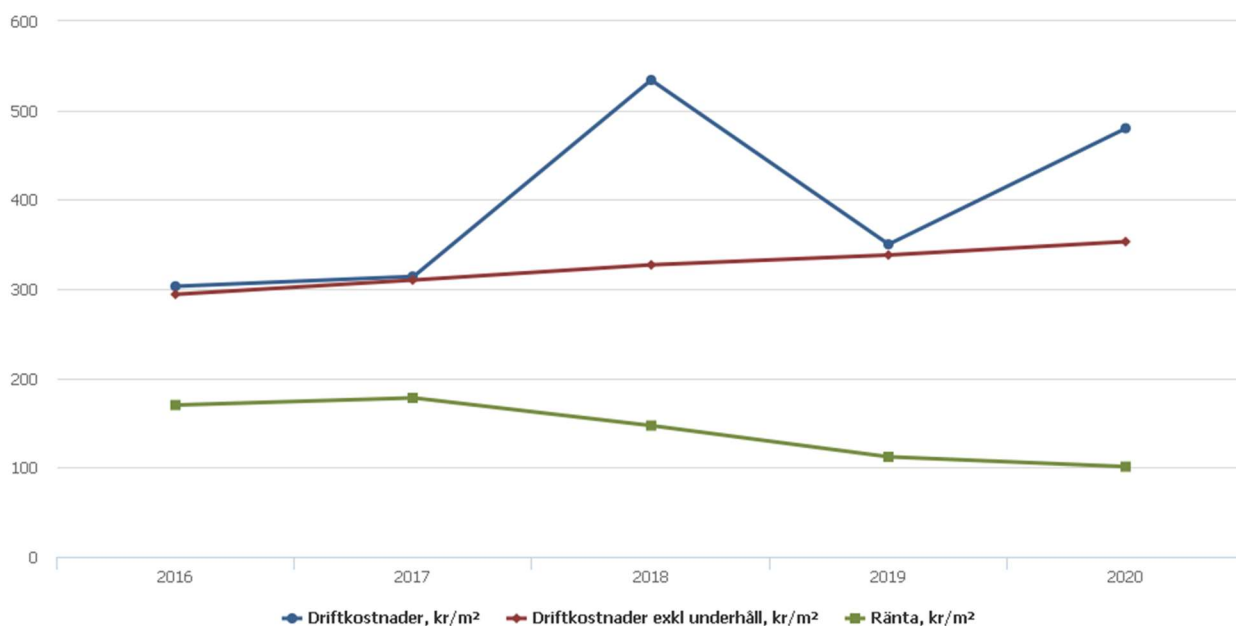
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 817	3 945	3 953	3 942	3 962
Resultat efter finansiella poster	44	666	-256	714	842
Soliditet %	46	45	44	43	43
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	754	819	819	819	819
Driftkostnader, kr/m ²	480	350	534	314	303
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	353	338	327	310	294
Ränta, kr/m ²	101	112	147	178	170



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 420 000	0	0	2 380 080	1 110 220	666 064
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					666 064	-666 064
Reservering underhållsfond				401 000	-401 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-577 449	577 449	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						44 135
Vid årets slut	31 420 000	0	0	2 203 631	1 952 733	44 135

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 776 284
Årets resultat	44 135
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-401 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	577 449
Summa	1 996 868

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 996 868**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 816 930	3 944 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 792	105 994
Summa rörelseintäkter		4 000 722	4 050 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 190 574	-1 596 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-541 393	-535 343
Personalkostnader	Not 6	-178 055	-163 352
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-587 008	-591 914
Summa rörelsekostnader		-3 497 030	-2 887 218
Rörelseresultat		503 692	1 163 703
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 668	3 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-462 225	-509 404
Summa finansiella poster		-459 557	-497 640
Resultat efter finansiella poster		44 135	666 064
Årets resultat		44 135	666 064

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	76 254 896	76 831 127
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	53 887	64 664
Summa materiella anläggningstillgångar		76 308 783	76 895 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		76 398 783	76 985 791
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	300	-283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	130 643	75 464
Summa kortfristiga fordringar		130 943	75 181
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 451 796	1 699 962
Summa kassa och bank		1 451 796	1 699 962
Summa omsättningstillgångar		1 582 740	1 775 143
Summa tillgångar		77 981 522	78 760 934

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 420 000	31 420 000	
Fond för yttre underhåll	2 203 631	2 380 080	
Summa bundet eget kapital	33 623 631	33 800 080	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 952 733	1 110 220	
Årets resultat	44 135	666 064	
Summa fritt eget kapital	1 996 868	1 776 284	
Summa eget kapital	35 620 499	35 576 364	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 536 065	41 640 567
Summa långfristiga skulder		19 536 065	41 640 567
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 188 252	913 440
Leverantörsskulder	Not 18	96 205	94 393
Skatteskulder	Not 19	57 974	62 216
Övriga skulder	Not 20	-2 032	541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	484 559	473 413
Summa kortfristiga skulder		22 824 958	1 544 003
Summa eget kapital och skulder		77 981 522	78 760 934

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	120
Markinventarier	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 440 928	3 737 064
Hyror, p-platser	233 456	230 308
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 205	-21 204
Elavgifter	164 751	-1 240
Summa nettoomsättning	3 816 930	3 944 928

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	164 880	92 160
Övriga ersättningar	14 065	13 112
Fakturerade kostnader	540	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	2
Övriga rörelseintäkter	4 306	0
Summa övriga rörelseintäkter	183 792	105 994

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-577 449	-54 260
Reparationer	-93 889	-88 291
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 740	-82 560
Försäkringspremier	-47 700	-46 879
Kabel- och digital-TV	-167 583	-167 628
Återbäring från Riksbyggen	0	6 400
Serviceavtal	-5 423	-5 389
Obligatoriska besiktningar	-45 435	-2 479
Bevakningskostnader	-6 684	-9 071
Snö- och halkbekämpning	-28 046	-124 123
Drift och förbrukning, övrigt	-17 125	-19 763
Förbrukningsinventarier	-14 715	-11 204
Vatten	-181 594	-170 069
Fastighetsel	-295 876	-370 502
Uppvärmning	-513 277	-367 332
Sophantering och återvinning	-83 027	-79 453
Förvaltningsarvode drift	-27 012	-4 007
Summa driftskostnader	-2 190 574	-1 596 609

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-500 173	-489 562
IT-kostnader	-2 554	-2 335
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	0	-8 675
Kreditupplysningar	-675	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 207	-7 209
Telefon och porto	-3 889	-3 701
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-4 800
Bankkostnader	-90	-360
Övriga externa kostnader	-1 631	-3 351
Summa övriga externa kostnader	-541 393	-535 343

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-3 975	-6 057
Styrelsearvoden	-31 000	-34 800
Sammanträdesarvoden	-72 812	-66 462
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 556	-19 600
Övriga kostnadsersättningar	-64	0
Pensionskostnader	-175	-267
Sociala kostnader	-40 473	-36 167
Summa personalkostnader	-178 055	-163 352

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-571 033	-571 033
Avskrivning Markinventarier	-5 198	-10 104
Avskrivning Installationer	-10 777	-10 777
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-587 008	-591 914

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 595	2 960
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	73	164
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 668	3 124

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-462 207	-507 573
Övriga räntekostnader	-18	-1 831
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-462 225	-509 404

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	66 906 000	66 906 000
Mark	14 594 000	14 594 000
Markinventarier	92 563	92 563
	81 592 563	81 592 563
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 592 563	81 592 563

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 674 071	-4 103 038
Markinventarier	-87 365	-77 261
	-4 761 436	-4 180 299

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-571 033	-571 033
Årets avskrivning markinventarier	-5 198	-10 104
	-576 231	-581 137

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 337 667	-4 761 436
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	61 660 896	62 231 929
Mark	14 594 000	14 594 000
Markinventarier	0	5 198

Taxeringsvärden

Bostäder	84 800 000	84 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	84 800 000	84 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>61 000 000</i>	<i>61 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 800 000</i>	<i>23 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	11 687	11 687
Installationer	107 773	107 773
	119 460	119 460
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 460	119 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-11 687	-11 687
Installationer	-43 109	-32 332
	-54 796	-44 019
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-10 777	-10 777
	-10 777	-10 777
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 687	-11 687
Installationer	-53 887	-43 109
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-65 574	-54 796
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 887	64 664
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	53 887	64 664

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	90 000	90 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	90 000	90 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	300	-283
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	300	-283

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 441	47 526
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	27 848	27 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 354	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 643	75 464

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	867 531	864 936
Transaktionskonto	584 266	835 026
Summa kassa och bank	1 451 796	1 699 962

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	41 724 317	42 554 007
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 274 812	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-913 440	-913 440
Långfristig skuld vid årets slut	19 536 065	41 640 567

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,30%	2020-01-24	9 995 277,00	-9 995 277,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2020-04-30	0,00	85 000,00	85 000,00	0,00
SWEDBANK	1,30%	2020-07-28	9 132 000,00	-9 047 000,00	85 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2021-04-26	0,00	9 910 277,00	170 000,00	9 740 277,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2021-09-30	11 653 755,00	0,00	119 220,00	11 534 535,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2022-09-30	11 772 975,00	0,00	119 220,00	11 653 755,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-01-30	0,00	9 047 000,00	251 250,00	8 795 750,00
Summa			42 554 007,00	0,00	829 690,00	41 724 317,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 913 440 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Redigera texten vid flera lån:

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	96 204	94 393
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1	0
Summa leverantörsskulder	96 205	94 393

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	57 974	62 216
Summa skatteskulder	57 974	62 216

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-2 750	0
Skuld sociala avgifter och skatter	718	541
Summa övriga skulder	-2 032	541

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	26 624	33 596
Upplupna driftskostnader	13 021	27 220
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 840	-1 808
Upplupna elkostnader	31 848	37 730
Upplupna värmekostnader	88 797	45 496
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	312 430	331 179
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	484 559	473 413

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 488 000	50 488 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Erik Westergren

Tobias Johansson

Angelica Hedman

Nicklas Lindberg

Fredrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Lennart Sandström
Förtroendevald revisor

