

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 582 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 967 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 garage	36
Antal p-platser	24
Antal p-platser	1

Total tomtarea	9 089 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 64 tkr och planerat underhåll för 226 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021 och visar på ett underhållsbehov på 547 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 450 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	187 010
Huskropp utvändigt	38 802

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angelica Hedman	Ordförande	2023
Tobias Johansson	Sekreterare	2023
Simon Sandström	Vice ordförande	2022
Jens Söderlund	Ledamot	2022
Fredrik Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Hansson	Suppleant	2022
Niklas Jönsson	Suppleant	2022
Joakim Jansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Umeå KPMG	Godkänd Revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Burman	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Sjölund	
Kent Staffansson	
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 82 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

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

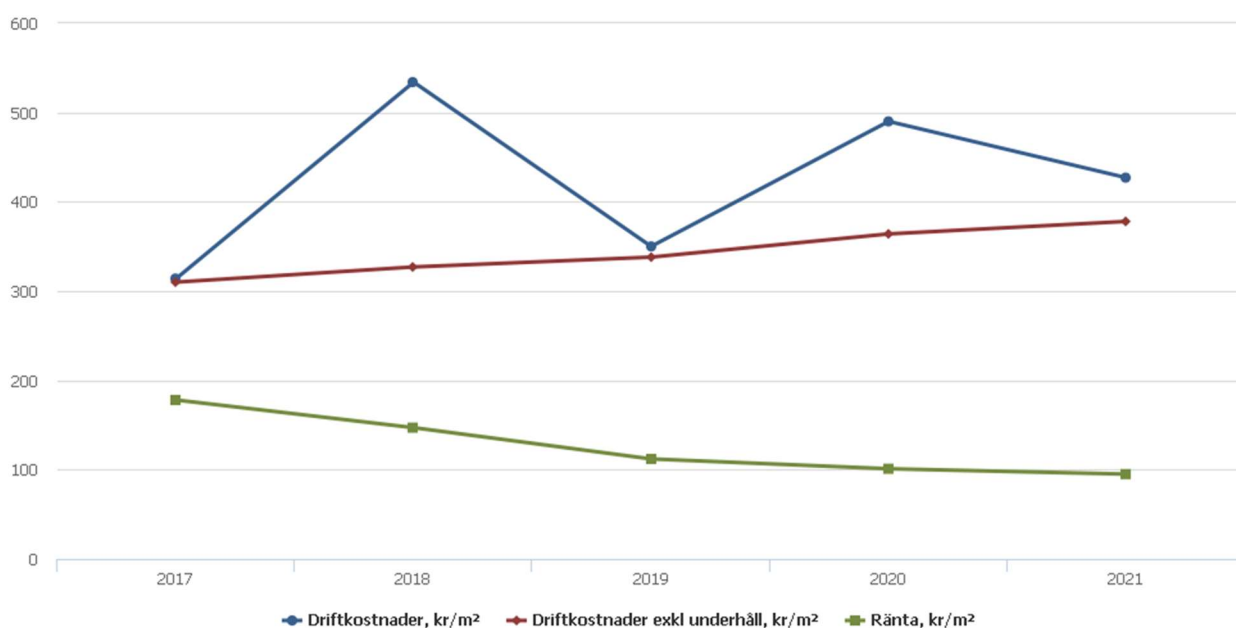
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 804	3 817	3 945	3 953	3 942
Resultat efter finansiella poster	385	-3	666	-256	714
Soliditet %	46	46	45	44	43
Driftkostnader, kr/m ²	427	490	350	534	314
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	378	364	338	327	310
Ränta, kr/m ²	95	101	112	147	178



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 i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 420 000	0	0	2 203 631	1 952 733	-3 219
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 219	3 219
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-255 811	255 811	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						385 060
Vid årets slut	31 420 000	0	0	2 397 820	1 755 325	385 060

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 949 514
Årets resultat	385 060
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	255 811
Summa	2 140 384

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 140 384**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 804 479	3 816 930
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 372	183 792
Summa rörelseintäkter		3 987 851	4 000 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 950 424	-2 237 928
Övriga externa kostnader	Not 5	-538 307	-541 393
Personalkostnader	Not 6	-109 830	-178 055
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-581 810	-587 008
Summa rörelsekostnader		-3 180 371	-3 544 384
Rörelseresultat		807 480	456 338
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 640	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 682	2 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-433 742	-462 225
Summa finansiella poster		-422 420	-459 557
Resultat efter finansiella poster		385 060	-3 219
Årets resultat		385 060	-3 219

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	75 683 863	76 254 896
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	43 109	53 887
Summa materiella anläggningstillgångar		75 726 973	76 308 783
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		75 816 973	76 398 783
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	193	300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	90 190	83 289
Summa kortfristiga fordringar		90 383	83 589
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 765 003	1 451 796
Summa kassa och bank		1 765 003	1 451 796
Summa omsättningstillgångar		1 855 386	1 535 385
Summa tillgångar		77 672 358	77 934 168

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 420 000	31 420 000	
Fond för yttre underhåll	2 397 820	2 203 631	
Summa bundet eget kapital	33 817 820	33 623 631	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 755 325	1 952 733	
Årets resultat	385 060	-3 219	
Summa fritt eget kapital	2 140 384	1 949 514	
Summa eget kapital	35 958 204	35 573 145	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	28 571 927	19 536 065
Summa långfristiga skulder		28 571 927	19 536 065
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 308 755	22 188 252
Leverantörsskulder	Not 18	111 865	96 205
Skatteskulder	Not 19	145 514	57 974
Övriga skulder	Not 20	-2 976	-2 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	579 068	484 559
Summa kortfristiga skulder		13 142 227	22 824 958
Summa eget kapital och skulder		77 672 358	77 934 168

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 440 604	3 440 928
Hyror, p-platser	232 128	233 456
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 044	-22 205
Elavgifter	154 791	164 751
Summa nettoomsättning	3 804 479	3 816 930

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	164 880	164 880
Övriga ersättningar	12 099	14 065
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	1
Övriga rörelseintäkter	6 396	4 306
Summa övriga rörelseintäkter	183 372	183 792

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-225 812	-577 449
Reparationer	-64 086	-93 889
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 540	-85 740
Försäkringspremier	-55 441	-47 700
Kabel- och digital-TV	-171 637	-167 583
Återbäring från Riksbyggen	5 300	0
Serviceavtal	-20 883	-5 423
Obligatoriska besiktningar	-2 759	-45 435
Bevakningskostnader	-1 373	-6 684
Snö- och halkbekämpning	-182 584	-75 400
Drift och förbrukning, övrigt	0	-17 125
Förbrukningsinventarier	-8 918	-14 715
Vatten	-194 938	-181 594
Fastighetsel	-338 307	-295 876
Uppvärmning	-386 892	-513 277
Sophantering och återvinning	-84 427	-83 027
Förvaltningsarvode drift	-130 129	-27 012
Summa driftskostnader	-1 950 424	-2 237 928

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-465 210	-500 173
IT-kostnader	0	-2 554
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-38 106	0
Kreditupplysningar	-347	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 497	-13 207
Telefon och porto	-6 123	-3 889
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-4 800
Bankkostnader	-1 550	-90
Övriga externa kostnader	-700	-1 631
Summa övriga externa kostnader	-538 307	-541 393

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-3 975
Styrelsearvoden	-30 417	-31 000
Sammanträdesarvoden	-47 912	-72 812
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 400	-29 556
Övriga kostnadsersättningar	0	-64
Pensionskostnader	0	-175
Sociala kostnader	-25 101	-40 473
Summa personalkostnader	-109 830	-178 055

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-571 033	-571 033
Avskrivning Markinventarier	0	-5 198
Avskrivning Installationer	-10 777	-10 777
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-581 810	-587 008

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 640	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 640	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 603	2 595
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	79	73
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 682	2 668

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-432 910	-462 207
Övriga räntekostnader	-832	-18
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-433 742	-462 225

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
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	-5 245 104	-4 674 071
Markinventarier	-92 563	-87 365
	-5 337 667	-4 761 436

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-571 033	-571 033
Årets avskrivning markinventarier	0	-5 198
	-571 033	-576 231

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 908 700	-5 337 667
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	61 089 863	61 660 896
Mark	14 594 000	14 594 000
Markinventarier	0	0

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

	2021-12-31	2020-12-31
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	-53 867	-43 109
	-65 554	-54 796
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	-64 664	-53 887
	-76 351	-65 574
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 109	53 887
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	43 109	53 887

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	193	300
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	193	300

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 529	55 441
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 348	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	28 313	27 848
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 190	83 289

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	870 133	867 531
Transaktionskonto	894 869	584 266
Summa kassa och bank	1 765 003	1 451 796

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	40 880 682	41 724 317
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 308 755	-22 188 252
Långfristig skuld vid årets slut	28 571 927	19 536 065

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,89%	2021-04-26	9 740 277,00	-9 570 277,00	170 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2022-09-30	11 653 755,00	0,00	119 220,00	11 534 535,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-01-30	8 795 750,00	0,00	335 000,00	8 460 750,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2025-09-30	11 534 535,00	0,00	119 415,00	11 415 120,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2026-04-30	0,00	9 570 277,00	100 000,00	9 470 277,00
Summa			41 724 317,00	0,00	843 635,00	40 880 682,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 774 220 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 11 534 535 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	111 865	96 204
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1
Summa leverantörsskulder	111 865	96 205

Not 19 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	145 514	57 974
Summa skatteskulder	145 514	57 974

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	-3 695	-2 750
Skuld sociala avgifter och skatter	719	718
Summa övriga skulder	-2 976	-2 032

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	28 512	26 624
Upplupna driftskostnader	67 655	13 021
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 840
Upplupna elkostnader	46 103	31 848
Upplupna vattenavgifter	16 380	0
Upplupna värmekostnader	56 838	88 797
Upplupna kostnader för renhållning	15 634	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 057	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	322 889	312 430
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	579 068	484 559

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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

Angelica Hedman

Tobias Johansson

Simon Sandström

Jens Söderlund

Fredrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Lennart Sandström
Förtroendevald revisor

