

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Mariestrand 1  
Org nr: 716463-7998



## **Ordföranden har ordet.....**

Jag vill hälsa Er nya medlemmar välkomna till föreningen! Jag hoppas att Ni kommer att trivas med boendet och grannarna. Hoppas att Ni också upptäckt vår vackra omgivning med Nydalsjön, badet, campingen, grillplatserna, skidspår mm.

Det år som gått har varit ett framgångsrikt år för föreningen. Framförallt känns det väldigt bra att styrelsen tidigt beslutade sig för att jobba för solceller och laddstolpe. Därmed fick vi 30% i bidrag till investeringen. Bidraget är ju numera halverat till 15% för installation av solceller. För laddstolpar är det helt borttaget! Det är bra att vara först ibland!

Det känns också bra att vi var eniga om att bygga om cykelrummen så att även de som bor i låghuset fick varmförråd.

Ett bekymmer är att vi har många parkeringsplatser som inte är uthyrda. Styrelsen har, med ganska bra resultat, propagerat för korttidsuthyrningar, exempelvis när vi har någon bekant som skall åka utomlands någon vecka eller två. Då kan man med fördel parkera bilen hos oss istället för ute på flyget. Jag uppmanar Dig som boende att hjälpa till och propagera för detta!

Fördelen med att bo i en bostadsrättsförening är ju att det inte finns något vinstintresse, utan att vi bor till "självkostnadspris". Därför är det viktigt att vi alla hjälps åt att hålla nere kostnaderna.

Jag upplever att stämningen är god i föreningen och alla verkar trivas med sina fina lägenheter.

Det kombinerade styrelse/gästrummets uthyrning har minskat ordentligt. Har vi boende färre gäster eller tycker ni att kostnaden för att hyra rummet är för högt? Vi vet att det är mycket uppskattat av både boende och gäster. Styrelsen vill gärna ha synpunkter på hur vi gör i framtiden. Föreningen skulle behöva få större intäkter för gästrummet.

Stort tack till de medlemmar som mot en liten ersättning, ställt upp i olika sammanhang och gjort insatser för föreningen.

Föreningen har under året haft minskade drifts- och räntekostnader vilket också innebär att månadsavgiften kan hållas oförändrad.

Under 2019-20 kommer styrelsen att fortsätta sitt arbete för att på olika sätt bevaka föreningens ekonomi. Vi bevakar kostnadsutvecklingen och försöker påverka på olika sätt för att hålla nere föreningens kostnader. Jag tycker att vi under de gångna åren har lyckats bra och ambitionen är att vi skall hålla nere kostnaderna så mycket som möjligt men ändå ha ett bra och välskött boende.

Styrelsearbetet har under det gångna året präglats av samförstånd och en vilja att genomföra ett gott arbete för föreningens bästa.

Till sist vill jag framföra ett stort tack till Er boende för förtroendet att få vara föreningens ordförande. Tack också till övriga styrelseledamöter, Riksbyggens personal, och övriga samarbetspartners för ett stimulerande samarbete.

**Tillsammans gör vi ett bra boende ännu bättre!**

Berndt Andersson

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Styrelsens ord



# DAGORDNING

## VID

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Torsdag den 25 april kl 18.30**  
**Trandansens möteslokal, Mariehemsvägen 13E**

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.  
.....
- 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, revisorer och valberedning.  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.  
.....
- 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.  
.....
- t) Stämmans avslutande.  
.....

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Mariestrand 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på att drift och räntekostnader minskat jämfört med föregående år.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 342% till 526%.

I resultatet ingår avskrivningar med 487 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 934 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingslaget 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 100-106 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning			
2 rok	3 rok	4 rok	Summa
16	21	8	45

Dessutom tillkommer:		
Lokaler	Garage	P-platser
1	29	18

Total tomtarea	7 801 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 259 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	20 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	20 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	50 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 000 000 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 80 643 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 557 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 367 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Installationer	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Markytor	2016	
Garage & p-platser	2016	

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Berndt Andersson	Ordförande	2020
Gunnel Johansson	Sekreterare	2020
Dick Allberg	Vice ordförande	2019
Alf Lindner	Ledamot	2020
Fredrik persson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anne-Gerd Åström	Suppleant	2020
Sven-Åke Huss	Suppleant	2019
Joakim Jansson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Bengt Fredriksson	Förtroendevald revisor
Kpmg Umeå Ab	Auktoriserad revisor

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kristoffer Forsgren	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Eva Johansson	
Åke Nyberg	
Gunnar Åström	

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 74 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1,0 %.

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

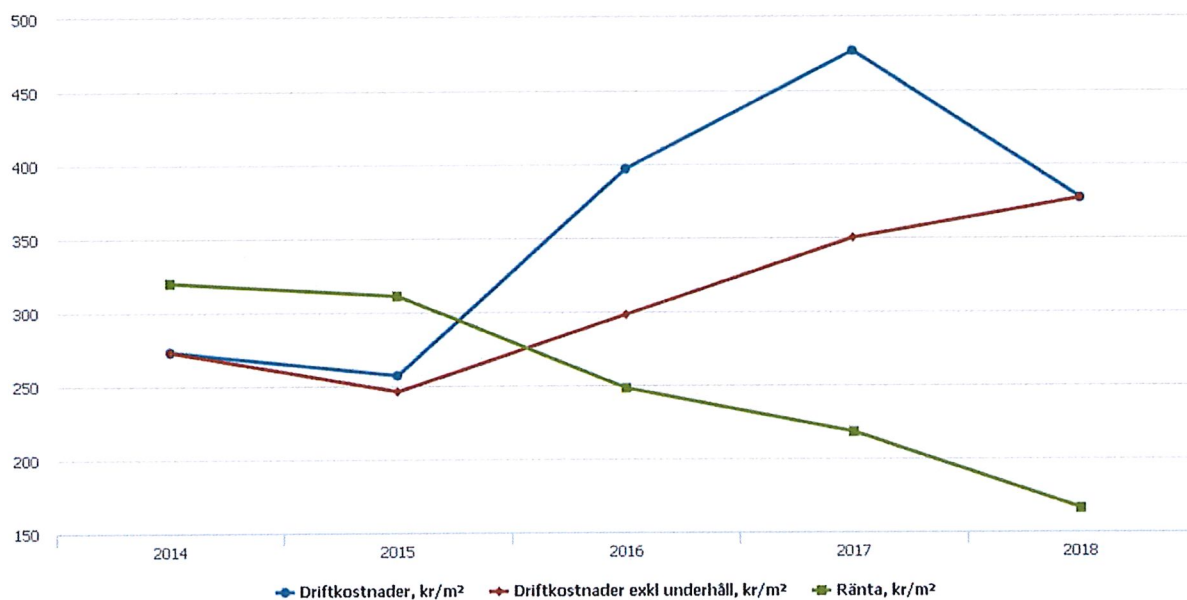
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 871 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 995	2 997	2 967	2 964	2 959
Resultat efter finansiella poster	448	-54	94	252	324
Årets resultat	448	-54	94	252	324
Resultat exklusive avskrivningar	934	432	580	739	811
Soliditet %	40	39	39	39	39
Likviditet %	526	342	343	324	314
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	871	871	862	862	862
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	380	477	397	257	273
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	168	218	248	311	320
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10 507	10 506	10 594	10 682	10 770



**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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 850 000	0	0	1 604 216	398 165	-54 315
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-54 315	54 315
Reservering underhållsfond				367 000	-367 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						447 584
Vid årets slut	20 850 000	0	0	1 971 216	-23 150	447 584

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	343 850
Årets resultat	447 584
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-367 000
<b>Summa</b>	<b>424 434</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **424 434**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 995 407	2 997 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 230	112 473
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 121 637</b>	<b>3 110 449</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifkostnader	Not 4	-1 236 220	-1 565 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 736	-303 320
Personalkostnader	Not 6	-93 507	-110 850
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-486 664	-486 664
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 143 127</b>	<b>-2 466 103</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>978 510</b>	<b>644 346</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	6 480	6 210
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	7 730	8 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-545 136	-713 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-530 926</b>	<b>-698 661</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>447 584</b>	<b>-54 315</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>447 584</b>	<b>-54 315</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	54 117 622	54 604 286
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 117 622</b>	<b>54 604 286</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	67 500	67 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 500</b>	<b>67 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 185 122</b>	<b>54 671 786</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	151 194	141 477
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>151 194</b>	<b>141 477</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 468 593	3 089 137
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 468 593</b>	<b>3 089 137</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 619 788</b>	<b>3 230 614</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>57 804 910</b>	<b>57 902 400</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 850 000	20 850 000
Fond för yttre underhåll		1 971 216	1 604 216
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 821 216</b>	<b>22 454 216</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-23 150	398 165
Årets resultat		447 584	-54 315
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>424 434</b>	<b>343 850</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 245 650</b>	<b>22 798 066</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 870 535	34 159 535
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 870 535</b>	<b>34 159 535</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	289 000	289 000
Leverantörskulder	Not 16	69 418	121 518
Skatteskulder	Not 17	117 522	83 740
Övriga skulder	Not 18	3 668	15 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	209 116	435 058
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>688 725</b>	<b>944 800</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>57 804 910</b>	<b>57 902 400</b>

# 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	118
Markinventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 838 036	2 838 057
Hyror, lokaler	5 100	4 050
Hyror, p-platser	170 285	172 201
Hyror, övriga	0	750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 677	-27 242
Elavgifter	9 663	10 160
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 995 407</b>	<b>2 997 976</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>3259</b>		
Kabel-tv-avgifter	94 500	0
IT-avgifter	0	94 500
Övriga ersättningar	13 738	17 990
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-18
Övriga rörelseintäkter	16 645	0
Försäkringsersättningar	1 346	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>126 230</b>	<b>112 473</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-416 701
Reparationer	-80 643	-94 105
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 165	-59 152
Försäkringspremier	-32 229	-31 230
Kabel- och digital-TV	-132 810	-132 832
Återbäring från Riksbyggen	2 875	4 900
Obligatoriska besiktningar	-35 153	-2 375
Bevakningskostnader	-3 578	-3 172
Snö- och halkbekämpning	-56 305	-92 506
Drift och förbrukning, övrigt	-7 001	-1 781
Förbrukningsinventarier	-29 088	-33 760
Vatten	-111 227	-109 994
Fastighetsel	-240 273	-199 651
Uppvärmning	-291 965	-293 821
Sophantering och återvinning	-52 587	-48 903
Förvaltningsarvode drift	-106 073	-50 185
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 236 220</b>	<b>-1 565 269</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-282 916	-278 134
IT-kostnader	-7 478	-2 618
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-9 715
Övriga förvaltningskostnader	-5 104	0
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 648	-2 240
Kontorsmateriel	0	-500
Telefon och porto	-2 430	-5 013
Medlems- och föreningsavgifter	-3 780	-3 780
Bankkostnader	-1 730	-180
Övriga externa kostnader	-450	-1 140
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-326 736</b>	<b>-303 320</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-3 929
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-24 840	-25 160
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 700	-27 810
Övriga kostnadsersättningar	-169	-4 495
Övriga personalkostnader	-3 125	0
Sociala kostnader	-13 673	-17 456
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-93 507</b>	<b>-110 850</b>

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-476 695	-476 695
Avskrivning Markinventarier	-9 969	-9 969
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-486 664</b>	<b>-486 664</b>

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	6 480	6 210
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>6 480</b>	<b>6 210</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 730	8 426
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 730</b>	<b>8 426</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader	-545 136	-713 297
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-545 136</b>	<b>-713 297</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	56 250 000	56 250 000
Mark	2 498 000	2 498 000
Markinventarier	199 383	199 383
	<b>58 947 383</b>	<b>58 947 383</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>58 947 383</b>	<b>58 947 383</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-4 283 282	-3 806 587
Markinventarier	-59 815	-49 846
	<b>- 4 343 097</b>	<b>- 3 856 433</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-476 695	-476 695
Årets avskrivning markinventarier	-9 969	-9 969
	<b>- 486 664</b>	<b>- 486 664</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>- 4 829 761</b>	<b>- 4 343 097</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	51 490 023	52 966 718
Mark	2 498 000	2 498 000
Markinventarier	129 599	139 568

**Taxeringsvärden**

Bostäder	50 000 000	50 000 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 000 000</i>	<i>13 000 000</i>

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	67 500	67 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>67 500</b>	<b>67 500</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 757	32 229
Förutbetalda driftkostnader	17 861	16 384
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 441	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 135	22 135
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	70 729
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>151 194</b>	<b>141 477</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	2 122 814	2 115 083
Transaktionskonto	1 345 780	974 054
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 468 593</b>	<b>3 089 137</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	34 159 535	34 448 535
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-289 000	-289 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>33 870 535</b>	<b>34 159 535</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,65%	2019-02-25	9 698 535,00	0,00	289 000,00	9 409 535,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2020-03-01	12 500 000,00	0,00	0,00	12 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2021-09-30	12 250 000,00	0,00	0,00	12 250 000,00
<b>Summa</b>			<b>34 448 535,00</b>	<b>0,00</b>	<b>289 000,00</b>	<b>34 159 535,00</b>

\* Senast kända räntesatser Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 289 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	569 418	121 518
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-500 000	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>69 418</b>	<b>121 518</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	117 522	83 740
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>117 522</b>	<b>83 740</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	368	366
Avräkning hyror och avgifter	300	0
Avräkning lön	0	-4 195
Clearing	3 000	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 668</b>	<b>-3 829</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	-471	-471
Upplupna räntekostnader	18 737	0
Upplupna driftskostnader	9 874	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 925	33 925
Upplupna elkostnader	28 160	38 072
Upplupna värmekostnader	38 523	39 512
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 312
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	83 831
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	80 368	240 189
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>209 116</b>	<b>454 370</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Örnäs 19-04-10

Ort och datum

Berndt Andersson

Berndt Andersson

Gunnel Johansson

Gunnel Johansson

Dick Allberg

Dick Allberg

Alf Lindner

Alf Lindner

Fredrik Persson

Fredrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2019

Andreas Vretblom

Andreas Vretblom  
KPMG AB

Bengt Fredriksson

Bengt Fredriksson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Mariestrand 1, org. nr 716463-7998

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mariestrand 1 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-x i detta dokument.

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 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 professionell 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Mariestrand 1 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31 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 registrerat revisionsbolag 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 försumelse 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.

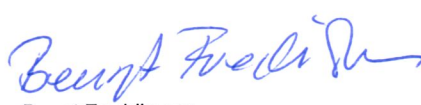
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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 överträdelser 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 12 april 2019

KPMG AB



Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor



Bengt Fredriksson  
Förtroendevald revisor

