

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mariebo 2 Mariestrand
Orgnr: 769614-4299

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Mariebo 2
Mariestrand får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 582 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 458 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat är 123 832 kronor.

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
Bostäder bostadsrätt	4 564 m ²
Total bostadsarea	4 564 m ²

Årets taxeringsvärde	104 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	104 800 000 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 113 tkr och planerat underhåll för 584 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 64 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 478 tkr. Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	63 875
Installationer	519 716

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Östnes	Ordförande	2025
Tobias Johansson	Sekreterare	2025
Jens Söderlund	Vice ordförande	2026
Anna Hansson	Ledamot	2026
Annika Isaksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Bergström Swärd	Suppleant	2026
Steve Rystedt	Suppleant	2025
Fredrik Persson	Riksbyggen suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Burman	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Sjölund	2025
Kent Staffansson	2025

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 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då årsavgiften höjdes med 10 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 838 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 393	4 064	3 990	3 981	3 996
Resultat efter finansiella poster*	-124	468	-122	385	-3
Soliditet %*	48	47	47	46	46
Likviditet %	5	16	12	14	7
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	85	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	903	831	823	824	826
Energikostnad kr/kvm*	223	205	191	202	217
Sparande kr/kvm*	228	242	275	261	254
Skuldsättning kr/kvm*	8 507	8 651	8 794	8 957	9 142
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 507	8 651	8 794	8 957	9 142
Räntekänslighet %*	9,4	10,4	10,7	10,9	11,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror främst på ökat underhåll.

Styrelsen har för avsikt att få ett positivt resultat nästa år. Ett första steg i att uppnå detta var att fatta ett beslut att höja årsavgiften med 12 % från och med 2025-01-01

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	3 469 503	946 300	468 105
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					468 105	-468 105
Reservering underhållsfond				1 478 000	-1 478 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-583 591	583 591	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-123 832
Vid årets slut	31 420 000	0	0	4 363 912	519 996	-123 832

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 414 405
Årets resultat	-123 832
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 478 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	583 591
Summa	396 164

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **396 164**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 393 074	4 064 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 742	385 300
Summa rörelseintäkter		4 407 816	4 449 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 577 234	-2 076 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-441 430	-443 056
Personalkostnader	Not 6	-205 502	-160 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-581 810	-581 810
Summa rörelsekostnader		-3 805 976	-3 261 517
Rörelseresultat		601 840	1 188 064
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 148	24 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-756 819	-746 042
Summa finansiella poster		-725 671	-719 960
Resultat efter finansiella poster		-123 832	468 105
Årets resultat		-123 832	468 105

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	73 970 765	74 541 798
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	10 777	21 555
Summa materiella anläggningstillgångar		73 981 543	74 563 353
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		74 071 543	74 653 353
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-och hyresfordringar	Not 14	0	0
Övriga fordringar	Not 15	110 811	97 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	212 171	202 150
Summa kortfristiga fordringar		322 982	299 924
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 356 210	1 835 404
Summa kassa och bank		1 356 210	1 835 404
Summa omsättningstillgångar		1 679 192	2 135 328
Summa tillgångar		75 750 734	76 788 680

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 420 000	31 420 000	
Fond för yttre underhåll	4 363 912	3 469 503	
Summa bundet eget kapital	35 783 912	34 889 503	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	519 996	946 300	
Årets resultat	-123 832	468 105	
Summa fritt eget kapital	396 164	1 414 405	
Summa eget kapital	36 180 076	36 303 908	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 670 277	27 381 147
Summa långfristiga skulder		8 670 277	27 381 147
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 155 990	12 100 120
Leverantörsskulder	Not 19	113 233	181 393
Skatteskulder	Not 20	105 745	186 480
Övriga skulder	Not 21	-2 053	3 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	527 466	632 416
Summa kortfristiga skulder		30 900 381	13 103 625
Summa eget kapital och skulder		75 750 734	76 788 680

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	601 840	1 188 064
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	581 810	581 810
	1 183 650	1 769 874
Erhållen ränta	31 148	26 082
Erlagd ränta	-796 888	-607 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	417 909	1 188 938
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 058	-200 727
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-219 045	131 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	175 806	1 120 029
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-655 000	-655 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-655 000	-655 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-479 194	465 029
Likvida medel vid årets början	1 835 404	1 370 375
Likvida medel vid årets slut	1 356 210	1 835 404

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 822 420	3 475 020
Hyror, p-platser	261 019	260 868
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33 687	-25 283
Elavgifter	168 345	154 952
Kabel-tv-avgifter	128 880	164 880
Övriga ersättningar	46 102	33 852
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-8
Summa nettoomsättning	4 393 074	4 064 281

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	385 000
Övriga rörelseintäkter	240	300
Försäkringsersättningar	14 502	0
Summa övriga rörelseintäkter	14 742	385 300

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-583 591	-53 008
Reparationer	-112 515	-89 935
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 800	-95 340
Försäkringspremier	-73 874	-62 312
Kabel- och digital-TV	-133 613	-173 868
Återbäring från Riksbyggen	500	5 200
Serviceavtal	-70 478	-27 280
Obligatoriska besiktningar	-3 306	-64 400
Snö- och halkbekämpning	-150 392	-205 444
Förbrukningsinventarier	-14 791	-39 570
Vatten	-215 520	-217 143
Fastighetsel	-337 863	-306 593
Uppvärmning	-466 174	-410 342
Sophantering och återvinning	-150 334	-114 468
Förvaltningsarvode drift	-167 484	-222 111
Summa driftskostnader	-2 577 234	-2 076 615

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-337 621	-369 511
IT-kostnader	-4 874	-2 189
Arvode, yrkesrevisorer	-29 500	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-3 093	0
Övriga förvaltningskostnader	-35 447	-16 592
Kreditupplysningar	-2 415	-2 762
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 736	-7 088
Representation	-2 116	-1 500
Kontorsmateriel	-1 319	-150
Telefon och porto	-7 301	-7 988
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-4 800
Bankkostnader	-5 209	-2 976
Summa övriga externa kostnader	-441 430	-443 056

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-58 000	-58 000
Sammanträdesarvoden	-71 000	-47 005
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 000	-20 400
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	0
Sociala kostnader	-47 002	-34 631
Summa personalkostnader	-205 502	-160 036

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-571 033	-571 033
Avskrivning Installationer	-10 777	-10 777
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-581 810	-581 810

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	23 392
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 572	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	32
Övriga ränteintäkter	2 545	858
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 148	24 282

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-754 568	-746 042
Övriga räntekostnader	-2 251	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-756 819	-746 042

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-6 958 201	-6 387 169
Markinventarier	-92 563	-92 563
	-7 050 764	-6 479 732

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-571 033	-571 033
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-571 033	-571 033

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 621 797	-7 050 765
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	59 376 766	59 947 798
Mark	14 594 000	14 594 000
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	104 800 000	104 800 000
Totalt taxeringsvärde	104 800 000	104 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 800 000</i>	<i>23 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-86 218	-75 441
	-97 905	-87 128
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	-96 995	-86 218
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-108 682	-97 905
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 777	21 555
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	10 777	21 555

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-173	-168
Kundfordringar	173	168
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	3 117
Skattekonto	110 811	94 657
Summa övriga fordringar	110 811	97 774

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	82 740	73 874
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 854	84 405
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 368	28 688
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 209	15 183
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 171	202 150

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	927 503	898 931
Transaktionskonto	428 707	936 473
Summa kassa och bank	1 356 210	1 835 404

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	38 826 267	39 481 267
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-655 000
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 955 990	-11 445 120
Långfristig skuld vid årets slut	8 670 277	27 381 147

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-10-02	11 445 120,00	-11 445 120,00	0,00	0,00
NORDEA	3,48%	2025-04-02	0,00	11 445 120,00	0,00	11 445 120,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-04-30	7 790 750,00	0,00	335 000,00	7 455 750,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2025-09-30	11 175 120,00	0,00	120 000,00	11 055 120,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2026-04-30	9 070 277,00	0,00	200 000,00	8 870 277,00
Summa			39 481 267,00	0,00	655 000,00	38 826 267,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 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 18 510 870 kr och Nordea lån om 11 445 120 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 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	87 431	235 664
Ej reskontraförda leverantörsskulder	25 801	-54 271
Summa leverantörsskulder	113 233	181 393

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	105 745	186 480
Summa skatteskulder	105 745	186 480

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	173	168
Skuld för moms	-2 226	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 048
Summa övriga skulder	-2 053	3 216

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	126 603	166 672
Upplupna driftskostnader	23 846	24 604
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 545
Upplupna elkostnader	36 462	35 580
Upplupna vattenavgifter	19 887	0
Upplupna värmekostnader	60 715	61 832
Upplupna kostnader för renhållning	26 374	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 512	1 911
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	227 067	339 672
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	527 466	632 416

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	50 488 000	50 488 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

2025-01-01 årsavgiften höjdes med 12 %

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Roger Östnes

Tobias Johansson

Jens Söderlund

Anna Hansson

Annika Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Lennart Burman
Revisorssuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariebo 2 Mariestrand, org. nr 769614-4299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariebo 2 Mariestrand för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 misstag.

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 utfört 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariebo 2 Mariestrand för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Lennart Burman
Förtroendevald revisor
Suppleant



Verifikat

Transaktion 09222115557545455087

Dokument

Årsredovisning Mariebo 2 2024
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-04-29 11:33:59 CEST (+0200) av Annika Isaksson (AI)
Färdigställt 2025-04-30 12:02:38 CEST (+0200)

Signerare

Annika Isaksson (AI)
Riksbyggen
annika.isaksson@riksbyggen.se
+46703030707



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA ISAKSSON"
Signerade 2025-04-29 11:38:20 CEST (+0200)

Roger Östnes (RÖ)
rostnes@live.se
+46703580160



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Roger Östnes"
Signerade 2025-04-29 11:52:57 CEST (+0200)

Jens Söderlund (JS)
soderlund.jens1@gmail.com
+46702431516



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Fredrik Söderlund"
Signerade 2025-04-29 12:24:44 CEST (+0200)

Tobias Johansson (TJ)
tobbepyslare@gmail.com
+46702330319



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOBIAS JOHANSSON"
Signerade 2025-04-29 12:54:03 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545455087

Anna Hansson (AH)
anna.fphansson@gmail.com
+46702511908



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA ELISABETH HANSSON"
Signerade 2025-04-29 13:02:15 CEST (+0200)

Lennart Burman (LB)
nilslennart.burman@gmail.com
+46706456408



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS
LENNART BURMAN"
Signerade 2025-04-29 20:59:13 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se
Signerade 2025-04-30 12:02:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

