Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mariestrand 2 Org nr: 716463-8020

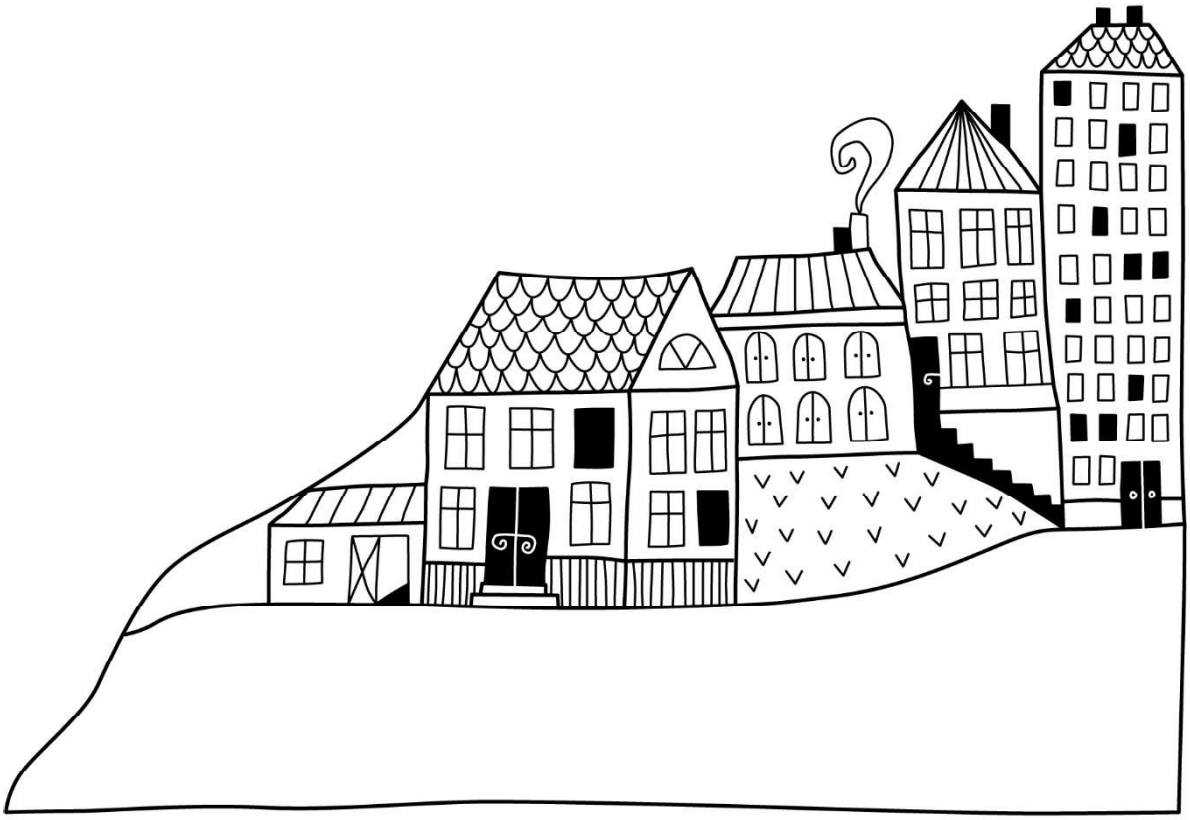


Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Ordlista



Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestrand 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 1991-06-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-22.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning/ej full kostnadstäckning beroende på.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån

I resultatet ingår avskrivningar med 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 028 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingslaget 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 110-118 (jämna nummer).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i
Länsförsäkringar

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 lokaler	1
Antal garage	36
Antal p-platser	36

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Total tomtarea	8 678 m²
Bostäder bostadsrätt	4 549 m²
Total bostadsarea	4 549 m²

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 104 tkr och planerat underhåll för 338 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 611 tkr per år för de närmaste 30 åren. Fondavsättningen för verksamhetsåret har skett med 1 386 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	**Belopp**
Installationer	178 844
Huskropp utvändigt	158 669

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Ekström	Ordförande	2026
Sigrid Karlsson	Sekreterare	2027
Arne Eriksson	Vice ordförande	2026
Ulf Hamrén	Ledamot	2026
Niklas Antonsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Sandström	Suppleant	2026
Tobias Nilsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2026
Eva Strandberg	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Gezelius	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alf Ågren	2026
Bo Forsman	2026

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 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1120 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 501	5 044	4 122	3 841	3 897
Resultat efter finansiella poster*	1 345	873	−324	903	−60
Soliditet %*	51	49	48	47	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	94	94	72	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 120	1 045	851	795	806
Energikostnad kr/kvm*	200	206	190	181	193
Sparande kr/kvm*	520	360	119	394	261
Skuldsättning kr/kvm*	7 965	8 326	8 368	8 862	9 082
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 965	8 326	8 368	8 862	9 082
Räntekänslighet %*	7,1	8,0	9,8	11,1	11,3

* 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.

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

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.

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	31 200 000	0	0	5 700 915	−401 710	872 763
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					872 763	−872 763
Reservering underhållsfond				1 386 000	−1 386 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−337 513	337 513	
Årets resultat						1 344 688
Vid årets slut	**31 200 000**	**0**	**0**	**6 749 402**	**−577 434**	**1 344 688**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	471 053
Årets resultat	1 344 688
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 386 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	337 513
Summa	**767 254**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**767 254**

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

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 501 360	5 044 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 600	120
Summa rörelseintäkter		**5 518 960**	**5 044 413**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 158 360	−1 906 005
Övriga externa kostnader	Not 5	−349 076	−353 303
Personalkostnader	Not 6	−174 159	−162 971
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−682 892	−682 892
Summa rörelsekostnader		**−3 364 487**	**−3 105 171**
Rörelseresultat		**2 154 472**	**1 939 242**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 491	15 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−827 275	−1 081 604
Summa finansiella poster		**−809 784**	**−1 066 479**
Resultat efter finansiella poster		**1 344 688**	**872 763**
Årets resultat		**1 344 688**	**872 763**

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	72 954 898	73 637 790
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**72 954 898**	**73 637 790**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**90 000**	**90 000**
Summa anläggningstillgångar		**73 044 898**	**73 727 790**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	749	392
Övriga fordringar	Not 14	1 864	6 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	179 773	160 660
Summa kortfristiga fordringar		**182 386**	**167 637**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 739 056	2 157 316
Summa kassa och bank		**2 739 056**	**2 157 316**
Summa omsättningstillgångar		**2 921 442**	**2 324 953**
Summa tillgångar		**75 966 340**	**76 052 743**

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 200 000	31 200 000
Fond för yttre underhåll		6 749 402	5 700 915
Summa bundet eget kapital		**37 949 402**	**36 900 915**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−577 434	−401 710
Årets resultat		1 344 688	872 763
Summa fritt eget kapital		**767 254**	**471 053**
Summa eget kapital		**38 716 656**	**37 371 968**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 873 981	23 773 981
Summa långfristiga skulder		**22 873 981**	**23 773 981**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 360 000	14 100 000
Leverantörsskulder	Not 18	239 016	112 809
Skatteskulder	Not 19	15 148	105 745
Övriga skulder	Not 20	33 054	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	728 485	588 240
Summa kortfristiga skulder		**14 375 703**	**14 906 794**
Summa eget kapital och skulder		**75 966 340**	**76 052 743**

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 154 472	1 939 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	682 892	682 892
	2 837 364	**2 622 134**
Erhållen ränta	125	15 125
Erlagd ränta	−859 927	−1 113 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 977 562**	**1 523 901**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	2 617	209 857
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	241 561	−348 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 221 740**	**1 384 879**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 640 000	−190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 640 000**	**−190 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	581 740	1 194 879
Likvida medel vid årets början	2 157 316	962 437
Likvida medel vid årets slut	2 739 056	2 157 316
Kassa och Bank BR	2 739 056	2 157 316

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575773474444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 738 956	4 428 888
Hyror, bostäder	0	1 200
Hyror, p-platser	344 167	274 398
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−24 489	−18 695
Elavgifter	206 457	144 667
Kabel-tv-avgifter	180 000	180 000
Övriga avgifter	2 500	0
Övriga ersättningar	53 766	33 842
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	−7
Summa nettoomsättning	**5 501 360**	**5 044 293**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	17 600	120
Summa övriga rörelseintäkter	**17 600**	**120**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−337 513	−83 540
Reparationer	−104 411	−64 674
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−103 440	−97 800
Försäkringspremier	−50 129	−49 333
Kabel- och digital-TV	−128 208	−131 635
Återbäring från Riksbyggen	900	400
Serviceavtal	−40 418	−38 858
Obligatoriska besiktningar	−38 316	−3 306
Bevakningskostnader	−1 363	0
Snö- och halkbekämpning	−126 346	−163 740
Förbrukningsinventarier	−114 449	−136 972
Fordons- och maskinkostnader	−1 250	−1 250
Vatten	−222 374	−217 291
Fastighetsel	−307 993	−297 722
Uppvärmning	−378 887	−421 471
Sophantering och återvinning	−148 809	−148 737
Förvaltningsarvode drift	−55 354	−50 077
Summa driftskostnader	**−2 158 360**	**−1 906 005**

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−260 375	−287 308
IT-kostnader	0	−3 781
Arvode, yrkesrevisorer	−24 000	−22 000
Övriga försäljningskostnader	−5 174	4 705
Övriga förvaltningskostnader	−9 038	−19 932
Kreditupplysningar	−1 534	−2 062
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−8 526	−9 168
Representation	−13 090	−4 340
Kontorsmateriel	0	−799
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−11	0
Medlems- och föreningsavgifter	−4 800	−4 800
Konsultarvoden	−18 594	0
Bankkostnader	−3 934	−3 819
Summa övriga externa kostnader	**−349 076**	**−353 303**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−76 000	−73 000
Sammanträdesarvoden	−56 500	−41 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−16 000	−22 500
Sociala kostnader	−25 659	−25 971
Summa personalkostnader	**−174 159**	**−162 971**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−682 892	−682 892
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−682 892**	**−682 892**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 365	13 882
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	181	80
Övriga ränteintäkter	−56	1 163
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**17 491**	**15 125**

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−820 561	−1 074 729
Övriga räntekostnader	−6 714	−6 875
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−827 275**	**−1 081 604**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	79 500 000	79 500 000
Mark	3 310 000	3 310 000
	82 810 000	**82 810 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**82 810 000**	**82 810 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	**−9 172 210**	−8 489 318
	−9 172 210	**−8 489 318**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−682 892	−682 892
	−682 892	**−682 892**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 855 102**	**−9 172 210**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**72 954 897**	**73 637 789**
Varav		
Byggnader	69 644 897	70 327 789
Mark	3 310 000	3 310 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	112 800 000	103 800 000
Totalt taxeringsvärde	**112 800 000**	**103 800 000**
varav byggnader	*89 000 000*	*80 000 000*
varav mark	*23 800 000*	*23 800 000*

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	17 130	17 130
	17 130	**17 130**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**17 130**	**17 130**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−17 130	−17 130
	−17 130	**−17 130**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−17 130	−17 130
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−17 130**	**−17 130**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
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 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	749	392
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**749**	**392**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 824	4 420
Momsfordringar	0	2 165
Andra kortfristiga fordringar	40	0
Summa övriga fordringar	**1 864**	**6 585**

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	17 365	0
Förutbetalda försäkringspremier	48 497	50 129
Förutbetalda driftkostnader	21 026	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 614	65 094
Förutbetald renhållning	3 902	3 861
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 368	21 368
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	20 209
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**179 773**	**160 660**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 408 062	1 008 062
Transaktionskonto	1 330 994	1 149 254
Summa kassa och bank	**2 739 056**	**2 157 316**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	36 233 981	37 873 981
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 000	-290 000
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder	−13 170 000	−13 810 000
Långfristig skuld vid årets slut	**22 873 981**	**23 773 981**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,43%	2026-04-29	13 810 000,00	0,00	640 000,00	13 170 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2027-09-30	14 865 912,00	0,00	0,00	14 865 912,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2028-01-30	9 198 069,00	0,00	1 000 000,00	8 198 069,00
Summa			**37 873 981,00**	**0,00**	**1 640 000,00**	**36 233 981,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 190 000 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 13 170 000 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. lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	67 614	82 022
Ej reskontraförda leverantörsskulder	171 402	30 787
Summa leverantörsskulder	**239 016**	**112 809**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	15 148	105 745
Summa skatteskulder	**15 148**	**105 745**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	33 448	0
Skuld för moms	−474	0
Clearing	80	0
Summa övriga skulder	**33 054**	**0**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	105 286	137 938
Upplupna driftskostnader	0	21 519
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 054	5 798
Upplupna elkostnader	38 803	33 876
Upplupna vattenavgifter	56 406	54 555
Upplupna värmekostnader	52 740	57 182
Upplupna kostnader för renhållning	25 070	28 388
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	445 126	248 983
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**728 485**	**588 240**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	51 700 000	51 700 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20260429

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Kurt Ekström,	Sigrid Karlsson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Arne Eriksson,	Ulf Hamrén,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Niklas Antonsson,	

Vår revisionsberättelse har lämnats
Ernst & Young AB

Sofie Nordgren Auktoriserad revisor	Eva Strandberg Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557577347444 Signerat KE, AE, SK, UH, NA, ES, SN

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577347444

Dokument

Årsredovisning RBF Mariestrand 2 2025
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-05-06 11:34:19 CEST (+0200) av Johan Westerlind (JW)
Färdigställt 2026-05-06 21:09:03 CEST (+0200)

Initierare

Johan Westerlind (JW)
Riksbyggen
johan.westerlind@riksbyggen.se

Signerare

Kurt Ekström (KE)
Personnummer 194309138776
ekstrom.curt@telia.com
+46765777457

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KURT EKSTRÖM"
Signerade 2026-05-06 11:49:07 CEST (+0200)

Arne Eriksson (AE)
Personnummer 194606067850
arne.eriksson@mail.se
+46706845045

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN ARNE ERIKSSON"
Signerade 2026-05-06 12:53:19 CEST (+0200)

Sigrid Karlsson (SK)
Personnummer 195007048563
sigrid.karlsson50@gmail.com
+46703407888

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIGRID KARLSSON"
Signerade 2026-05-06 13:57:21 CEST (+0200)

Ulf Hamrén (UH)
Personnummer 195806058573
ulf.hamren1@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Lennart Hamrén"
Signerade 2026-05-06 16:06:06 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577347444

Niklas Antonsson (NA)
Personnummer 196609058554
niklas.antonsson@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Eije Niklas Antonsson"
Signerade 2026-05-06 12:54:28 CEST (+0200)

Eva Strandberg (ES)
Personnummer 196310218505
e.m.strandberg@telia.com
+46703774585

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Strandberg"
Signerade 2026-05-06 16:27:27 CEST (+0200)

Sofie Nordgren (SN)
Personnummer 199008020068
sofie.nordgren@se.ey.com
+46703687647

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Sofie Nordgren"
Signerade 2026-05-06 21:09:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 2, org.nr 716463-8020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 2 för år 2025.

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 2025 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 2 för år 2025 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Sofie Nordgren
Auktoriserad revisor

Eva Strandberg
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557577352232 Signerat SN, ES

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577352232

Dokument

RB RBF Mariestrand 2 2025
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-06 11:40:23 CEST (+0200) av Johan Westerlind (JW)
Färdigställt 2026-05-06 21:08:32 CEST (+0200)

Initierare

Johan Westerlind (JW)
Riksbyggen
johan.westerlind@riksbyggen.se

Signerare

Sofie Nordgren (SN)
Personnummer 199008020068
sofie.nordgren@se.ey.com
+46703687647

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Sofie Nordgren"
Signerade 2026-05-06 21:08:32 CEST (+0200)

Eva Strandberg (ES)
Personnummer 196310218505
e.m.strandberg@telia.com
+46703774585

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Strandberg"
Signerade 2026-05-06 12:45:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se