

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Mariebo 2 Mariestrand
Org nr: 769614-4299



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Mariebo 2
Mariestrand 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. Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-04. Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år. Det beror dels på lägre kostnader för reparationer och underhåll, dels på att föreningen har höjt sina intäkter för att möta högre driftkostnader. Driftkostnaderna har dock inte ökat i den omfattning som förväntats. De driftkostnader som minskat är mest är underhåll, utemiljö samt snöröjning och halkbekämpning. De kostnadsposter som ökat mest jämfört med tidigare år är avskrivningar av materiella anläggningstillgångar, vatten och inköp av förbrukningsinventarier.

Ökningen av avskrivningar förklaras av att föreningen under året har bytt redovisnings-regelverk från K2 till K3, vilket påverkar resultatet. Det är dock viktigt att komma ihåg att avskrivningar inte är utgifter, utan en beräknad kostnad som speglar den årliga värdeminskningen på föreningens materiella anläggningstillgångar. Föreningens räntekostnader har minskat som ett resultat av att föreningen amorterar på sina lån. Tack vare att föreningen haft sparade medel på ett räntebärande konto har ränteintäkterna dämpat de finansiella kostnaderna ytterligare.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 8%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 178% till 225%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 160 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 623 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingslaget 5 i Umeå kommun. På fastigheten finns tre byggnader i 2-6 våningsplan med 60 lägenheter. Dessutom tillkommer 60 förråd, ett per lägenhet, 36 carportar och 25 p-platser med motorvärmare. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 130–138 (jämna nummer), 906 60 Umeå. Fastigheten innehas med äganderätt (friköpt tomt).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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
Totalt	60

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Carport med el	36	
P-plats med el	25	Varav 1 HK P-plats

Total tomtarea	9 089 m ²	Årets taxeringsvärde	112 800 000 kr
Total bostadsarea	4 564 m ²	Föregående års taxeringsvärde	104 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

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. Det här året har föreningen erhållit återbäring med 1 400 kr. Ingen utdelning på andelar har erhållits.

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 77 tkr. Inget planerat underhåll har utförts under året.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningen har en aktuell underhållsplan daterad 2025-10-22 som är framtagen av Riksbyggen och styrelsen. Den visar att för de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 51 427 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 714 tkr (376 kr/ m²). Av detta är 443 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 1 264 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 297 tkr (65 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

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	2026
Tobias Johansson	Sekreterare	2027
Jens Söderlund	Vice ordförande	2026
Anna Hansson	Ledamot	2026
Mikael Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Swärd Bergström	Suppleant	2026
Steve Rystedt	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BDO Norr AB	Auktoriserad Revisor	2026
Lennart Sandström	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Burman	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Staffansson	2026
Ossian Hall	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Bytet motiveras av Bokföringsnämndens beslut den 16 juni 2025, som innebär att bostadsrättsföreningar från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025 inte längre får tillämpa K2, utan i stället ska övergå till K3.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 12%.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 938 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter för hushållsel eller andra obligatoriska avgifter såsom avgift för bredband och kabel-TV, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 856	4 393	4 064	3 990	3 981
Resultat efter finansiella poster	463	-124	468	-122	385
Soliditet %	48	48	47	47	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	93	85	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 004	903	831	823	824
Energikostnad kr/kvm	227	223	205	191	202
Sparande kr/kvm	357	228	242	275	261
Skuldsättning kr/kvm	8 352	8 507	8 651	8 794	8 957
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 352	8 507	8 651	8 794	8 957
Räntekänslighet %	8,3	9,4	10,4	10,7	10,9

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 IMD-avgift för hushållsel och avgift för bredband och kabel-TV som är obligatoriska.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 420 000	4 363 912	519 996	-123 832
Disposition enl. årsstämmobeslut			-123 832	123 832
Reservering underhållsfond		297 000	-297 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				463 183
Vid årets slut	31 420 000	4 660 912	99 164	463 183

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	396 164
Årets resultat	463 183
Årets fondreservering enligt stadgarna	-297 000
Summa	562 347

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	562 347
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 856 322	4 393 074
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	14 742
Summa		4 856 802	4 407 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 900 756	-2 577 234
Övriga externa kostnader	Not 5	-450 949	-441 430
Personalkostnader	Not 6	-178 449	-205 502
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 159 724	-581 810
Summa rörelsekostnader		-3 689 879	-3 805 976
Rörelseresultat		1 166 923	601 840
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 108	31 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-720 848	-756 819
Summa finansiella poster		-703 740	-725 671
Resultat efter finansiella poster		463 183	-123 832
Årets resultat		463 183	-123 832

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	72 821 818	73 970 765
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	10 777
Summa materiella anläggningstillgångar		72 821 818	73 981 543
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		72 911 818	74 071 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	11 683	110 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	219 438	212 171
Summa kortfristiga fordringar		231 121	322 982
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 497 030	1 356 210
Summa kassa och bank		2 497 030	1 356 210
Summa omsättningstillgångar		2 728 152	1 679 192
Summa tillgångar		75 639 970	75 750 734



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 420 000	31 420 000
Fond för yttre underhåll		4 660 912	4 363 912
Summa bundet eget kapital		36 080 912	35 783 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		99 164	519 996
Årets resultat		463 183	-123 832
Summa fritt eget kapital		562 347	396 164
Summa eget kapital		36 643 259	36 180 076
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 797 500	8 670 277
Summa långfristiga skulder		6 797 500	8 670 277
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 320 017	30 155 990
Leverantörsskulder	Not 17	236 537	113 233
Skatteskulder	Not 18	11 678	105 745
Övriga skulder	Not 19	62	-2 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	630 917	527 466
Summa kortfristiga skulder		32 199 211	30 900 381
Summa eget kapital och skulder		75 639 970	75 750 734

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 166 923	601 840
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 159 724	581 810
	2 326 648	1 183 650
Erhållen ränta	-1 224	31 148
Erlagd ränta	-754 143	-796 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 571 281	417 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	108 423	-23 058
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	169 867	-219 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 849 571	175 806
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-708 750	-655 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-708 750	-655 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 140 821	-479 194
Likvida medel vid årets början	1 356 210	1 835 404
Likvida medel vid årets slut	2 497 030	1 356 210



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad, Balkonger	Linjär	40
Byggnad, Dörrar	Linjär	40
Byggnad, Elinstallationer	Linjär	50
Byggnad, Entrepertier	Linjär	50
Byggnad, Fasad	Linjär	50
Byggnad, Fönster	Linjär	40
Byggnad, Hiss	Linjär	50
Byggnad, Inre ytskikt	Linjär	40
Byggnad, Stomme	Linjär	120
Byggnad, Tak	Linjär	30
Byggnad, Vatten och avlopp	Linjär	40
Byggnad, Ventilation	Linjär	30
Byggnad, Värmesystem	Linjär	50
Installationer	Linjär	10
Inventarier och verktyg	Linjär	10
Markinventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	4 281 156	3 822 420
Hyrer, p-platser	260 928	261 019
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 613	-33 687
Elavgifter	183 704	168 345
Kabel-tv-avgifter	121 680	128 880
Övriga ersättningar	48 474	46 102
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-5
Summa nettoomsättning	4 856 322	4 393 074

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	480	240
Försäkringsersättningar	0	14 502
Summa övriga rörelseintäkter	480	14 742

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-583 591
Reparationer	-76 968	-112 515
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 440	-97 800
Försäkringspremier	-82 740	-73 874
Kabel- och digital-TV	-128 208	-133 613
Återbäring från Riksbyggen	1 400	500
Serviceavtal	-32 550	-70 478
Obligatoriska besiktningar	-43 734	-3 306
Bevakningskostnader	-3 652	0
Snö- och halkbekämpning	-104 976	-150 392
Förbrukningsinventarier	-39 901	-14 791
Vatten	-246 234	-215 520
Fastighetsel	-319 232	-337 863
Uppvärmning	-469 511	-466 174
Sophantering och återvinning	-150 313	-150 334
Förvaltningsarvode drift	-100 697	-167 484
Summa driftskostnader	-1 900 756	-2 577 234

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-351 418	-337 621
IT-kostnader	-2 685	-4 874
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-29 500
Övriga försäljningskostnader	-2 117	-3 093
Övriga förvaltningskostnader	-18 050	-35 447
Kreditupplysningar	-1 815	-2 415
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 522	-7 736
Representation	-1 461	-2 116
Kontorsmateriel	-2 880	-1 319
Telefon och porto	0	-7 301
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-168	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-4 800
Bankkostnader	-7 034	-5 209
Summa övriga externa kostnader	-450 949	-441 430

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-54 000	-58 000
Sammanträdesarvoden	-63 000	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 500	-28 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 500
Sociala kostnader	-32 949	-47 002
Summa personalkostnader	-178 449	-205 502

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 148 947	-571 033
Avskrivning Installationer	-10 777	-10 777
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 159 724	-581 810

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	16 562	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	0	28 572
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	104	31
Övriga ränteintäkter	441	2 545
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 107	31 148

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-719 079	-754 568
Övriga räntekostnader	-1 769	-2 251
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-720 848	-756 819

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 529 235	-6 958 201
Markinventarier	-92 563	-92 563
	-7 621 797	-7 050 764
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 148 947	-571 033
	-1 148 947	-571 033
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 770 745	-7 621 797

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	58 227 818	59 376 766
Mark	14 594 000	14 594 000
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	112 800 000	104 800 000
Totalt taxeringsvärde	112 800 000	104 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>89 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 800 000</i>	<i>23 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	11 687	11 687
Installationer	107 773	107 773
	119 460	119 460
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 460	119 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-11 687	-11 687
Installationer	-96 996	-86 218
	-108 683	-97 905
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	-107 773	-96 996
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-119 460	-108 683
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	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 styrda företag	90 000	90 000

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis 180 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening.

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 683	110 811
Summa övriga fordringar	11 683	110 811

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	16 562	0
Förutbetalda försäkringspremier	88 156	82 740
Förutbetalda driftkostnader	21 026	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 068	87 854
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 368	21 368
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 376	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	882	20 209
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	219 438	212 171

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, SBAB	1 527 503	927 503
Transaktionskonto, Swedbank	969 527	428 707
Summa kassa och bank	2 497 030	1 356 210

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	38 117 517	38 826 267
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−335 000	−200 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	−30 985 017	−29 955 990
Långfristig skuld vid årets slut	6 797 500	8 670 277

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2025-09-30	11 055 120,00	−10 965 120,00	90 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2025-10-30	7 455 750,00	−7 204 500,00	251 250,00	0,00
NORDEA	2,31%	2026-04-02	11 445 120,00	0,00	0,00	11 445 120,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2026-04-30	8 870 277,00	0,00	200 000,00	8 670 277,00
SEB	2,34%	2026-06-17	0,00	10 869 620,00	0,00	10 869 620,00
SEB	2,63%	2027-07-28	0,00	7 300 000,00	167 500,00	7 132 500,00
Summa			38 826 267,00	0,00	708 750,00	38 117 517,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 335 000 kr och villkorsändra 30 985 017 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 797 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdagen under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför (enligt Rev-U18) som en kortfristig skuld, inklusive den del som är planeras att amorteras under 2026. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	98 898	87 431
Ej reskontraförda leverantörsskulder	137 639	25 801
Summa leverantörsskulder	236 537	113 233

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	11 678	105 745
Summa skatteskulder	11 678	105 745

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	173	173
Skuld för moms	-111	-2 226
Summa övriga skulder	62	-2 053

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	91 539	126 603
Upplupna driftskostnader	0	23 846
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 516	0
Upplupna elkostnader	38 408	36 462
Upplupna vattenavgifter	20 525	19 887
Upplupna värmekostnader	60 923	60 715
Upplupna kostnader för renhållning	30 724	26 374
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	480	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 926	6 512
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	381 877	227 067
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	630 917	527 466

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	50 488 000	50 488 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas 2026 – datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Roger Östnes,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tobias Johansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jens Söderlund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anna Hansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Annika Isaksson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Lindqvist,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 – datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

BDO Norr AB

Saga Palmgren
Auktoriserad Revisor

Lennart Sandström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576556466

Dokument

Årsredovisning 2025 RB Brf Mariebo 2 Mariestrand

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2026-04-27 15:10:42 CEST (+0200) av Ylva Hellman (YH)

Färdigställt 2026-05-02 10:25:42 CEST (+0200)

Initierare

Ylva Hellman (YH)

Riksbyggen

ylva.hellman@riksbyggen.se

Signerare

Roger Östnes (RÖ)

rostnes@live.se

+46703580160



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Roger Östnes"

Signerade 2026-04-29 10:38:50 CEST (+0200)

Anna Hansson (AH)

anna.fphansson@gmail.com

+46702511908



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA ELISABETH HANSSON"

Signerade 2026-04-28 20:50:44 CEST (+0200)

Jens Söderlund (JS)

soderlund.jens1@gmail.com

+46702431516



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Fredrik Söderlund"

Signerade 2026-04-27 15:13:08 CEST (+0200)

Tobias Johansson (TJ)

tobbepysslare@gmail.com

+46702330319



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOBIAS JOHANSSON"

Signerade 2026-04-30 07:41:44 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576556466

Mikael Lindqvist (ML)

Riksbyggen ekonomisk förening
mikael.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL LINDQVIST"
Signerade 2026-04-28 07:41:22 CEST (+0200)

Lennart Sandström (LS)

lennart.sandstrom@telia.com
+46706745271



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART SANDSTRÖM"
Signerade 2026-04-30 08:41:29 CEST (+0200)

Saga Palmgren (SP)

BDO AB
saga.palmgren@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAGA
PALMGREN"
Signerade 2026-05-02 10:25:42 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter.

Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 skuldyngd 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.

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 Mariebo 2 Mariestrand

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Mariebo 2
Mariestrand 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





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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariebo 2 Mariestrands 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. Vi som auktoriserade revisorer 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har haft i uppdrag 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 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. Risker 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen 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 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 uttalanden

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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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 och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 elektroniska underskrift

BDO Norr AB

Saga Palmgren
Auktoriserad revisor

Lennart Sandström
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.05.2026 10:24

SENT BY OWNER:

Saga Palmgren • 29.04.2026 21:04

DOCUMENT ID:

r1lrLLCJOWx

ENVELOPE ID:

HJE88CJCbg-r1lrLLCJOWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Riksbyggen BRF Mariebo 2 Mariest rand.pdf

4 pages

SHA-512:

920f8af635e2406ec6d7e389bf9b1d1a46eed18395cff8e
9f3386b82f6b24eea43360707431d6e0e0c7623e0b736a
4187cbfa67c74a1741645d1b2f5177483a8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENNART SANDSTRÖM	Signed	30.04.2026 12:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1941/06/15)
lennart.sandstrom@telia.com	Authenticated	30.04.2026 12:12	Low	IP: 94.191.136.229
2. SAGA PALMGREN	Signed	02.05.2026 10:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/02/26)
saga.palmgren@bdo.se	Authenticated	02.05.2026 10:23	Low	IP: 193.181.34.93

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed