

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mariestrand 5
Org nr: 769628-9920



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Mariestrand 5
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen 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 2014-10-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-25. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är sämre/bättre jämfört med föregående år. Det beror på att föreningens kostnader för reparationer och driftkostnader ökat. Framförallt kostnaden för reparation som ökat med 22%. Föreningens finansiella kostnader har även dem ökat som ett resultat av att lån villkorsändras till högre räntor. Föreningen har ändrat årsavgiften i ingången av räkenskapsåret vilket medfört en förändring för intäkterna med 20%, tyvärr har det inte räckt för att erhålla ett positivt resultat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning före avsättning till underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 7%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket).

I resultatet ingår avskrivningar med 566 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 309 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Plymen 3 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 40 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adresser är Mariehemsvägen 94, 96 och 98.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	20
3 rum och kök	10
Totalt	40

Total tomtarea	3 563 m ²
Total bostadsarea	1 988 m ²
Total lokalarea	3 m ²

Årets taxeringsvärde	53 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 400 000 kr

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	33
Antal förråd (extra)	1

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. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Detta år har föreningen erhållit återbäring med 300 kr, någon utdelning har föreningen inte erhållit.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning Plymen GA:1 för att tillgodose föreningens behov av väg, dagvatten, brunnar, ledningar, oljeavskiljare med mera. I GA:1 ingår även Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 3 (Mariehemsvägen 90 och 92), anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för drift och skötsel fördelas enligt andelstal som är fastställda av Lantmäterimyndigheten. Föreningens andel är 37 procent.

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 140 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen uppdaterade underhållsplanen senast i mars 2025 och den visar på ett underhållsbehov på 2 000 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 836 tkr (420 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett, utifrån rekommenderad 30-årig plan, med 272 tkr (ca 137 kr/kvm). Underhållsplanen anses vara aktuell utifrån vad styrelsen, i dagsläget, känner till gällande framtida underhåll.

Bostadsrättsföreningar ska inom kort byta regelverk för redovisning från K2 till K3 vilket innebär en förändring i bokföringen av tillgångar som fördelas upp i flera komponenter med avskrivning i stället för att ingå i underhållsplan och avsättning till fond. Ändringen av redovisningsprincip kommer också påverka framtida rekommendationer till avsättning.

Årets utförda underhåll

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Härjelin	Ordförande	2025
Sofia Turesson	Sekreterare	2026
Johan Hansson	Vice ordförande	2026
Johan Westerlind	Ledamot Riksbyggen	2099

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eric Abrahamsson	Suppleant	2025
Jakob Markgren	Suppleant	2025
Sebastian Hjelström	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BDO Norr Intressenter AB	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser som påverkar föreningens ekonomi har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningen höjde årsavgiften vid två tillfällen under räkenskapsåret. 2024-07-01 höjdes årsavgiften med 20 % samt vid 2025-01-01 med ytterligare 10%. Tariffen för individuell mätning av el, kall- och varmvatten justerades upp till 1,45 kr/kW exkl. moms fr om 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 949 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.

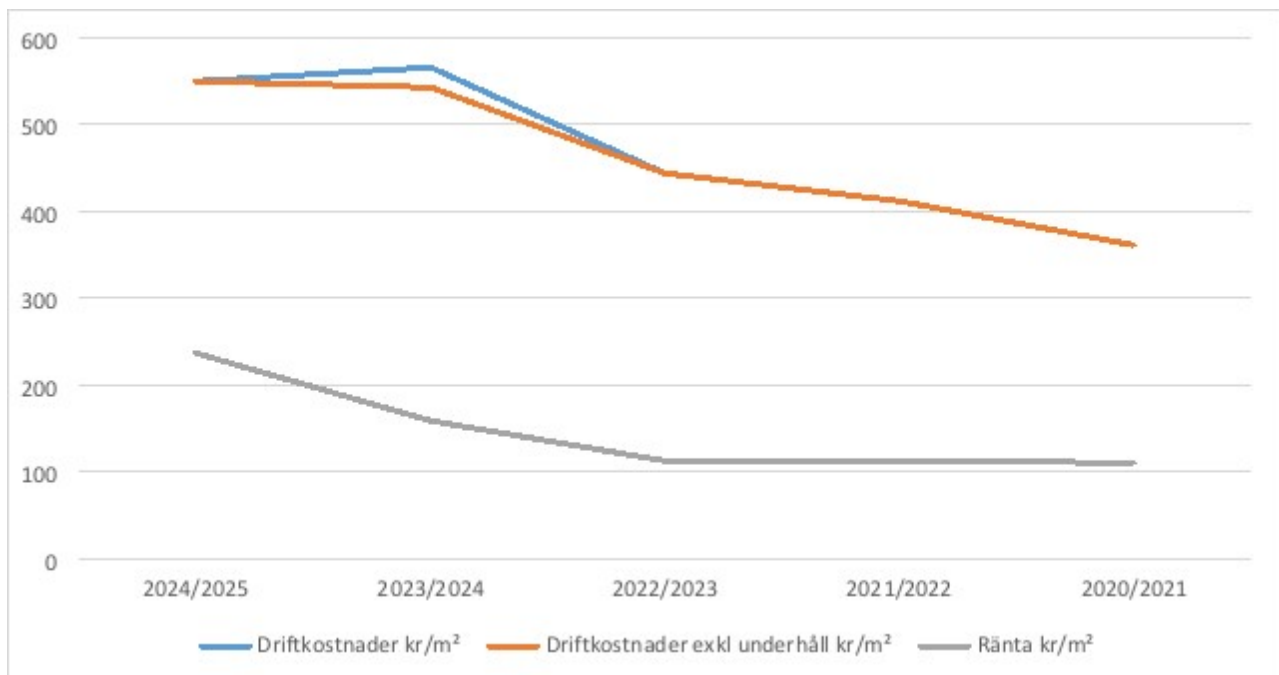
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 245	1 889	1 677	1 661	1 636
Resultat efter finansiella poster*	-257	-453	-307	-294	-162
Soliditet %*	69	68	68	68	68
Likviditet %	7	4	10	136	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	89	88	89	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 020	854	751	751	740
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	548	542	443	411	360
Energikostnad kr/kvm*	214	217	184	185	177
Ränta kr/kvm	235	158	112	111	109
Sparande kr/kvm*	155	83	132	130	196
Skuldsättning kr/kvm*	10 291	10 500	10 720	10 896	11 071
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 307	10 516	10 736	10 912	11 088
Räntekänslighet %*	10,1	12,3	14,3	14,5	15,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan huvudsakligen härledas till ökade räntekostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 155 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparandet på 137 kr/kvm. Under kommande räkenskapsår omsätts 1 banklån vilket innebär att räntekostnaderna kommer att förändras och analys av kostnaderna behöver göras löpande.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet våren 2025 att dels höja årsavgiften med 2% men att också löpande analysera drift-, reparation- samt räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 615 000	0	0	1 149 960	-2 969 005	-452 930
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-452 930	452 930
Reservering underhållsfond				272 000	-272 000	
Ianspråktagande av underhållsfond						
Årets resultat						-256 939
Vid årets slut	48 615 000	0	0	1 421 960	-3 693 935	-256 939

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 421 935
Årets resultat	-256 939
Årets fondreservering enligt stadgarna	-272 000
Summa	-3 950 874

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 950 874**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 244 645	1 889 299
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 772	16 396
Summa rörelseintäkter		2 272 417	1 905 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 091 254	-1 126 499
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 639	-306 107
Personalkostnader	Not 6	-71 492	-54 839
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-565 996	-569 566
Summa rörelsekostnader		-2 064 380	-2 057 010
Rörelseresultat		208 037	-151 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 991	12 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-469 967	-314 138
Summa finansiella poster		-464 976	-301 614
Resultat efter finansiella poster		-256 939	-452 930
Årets resultat		-256 939	-452 930

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	66 321 763	66 868 262
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	134 851	154 347
Summa materiella anläggningstillgångar		66 456 613	67 022 609
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		66 516 613	67 082 609
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	180
Övriga fordringar	Not 15	26	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	125 228	159 641
Summa kortfristiga fordringar		125 254	159 844
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	422 188	540 560
Summa kassa och bank		422 188	540 560
Summa omsättningstillgångar		547 442	700 404
Summa tillgångar		67 064 055	67 783 013

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 615 000	48 615 000
Fond för yttre underhåll		1 421 960	1 149 960
Summa bundet eget kapital		50 036 960	49 764 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 693 935	-2 969 005
Årets resultat		-256 939	-452 930
Summa fritt eget kapital		-3 950 874	-3 421 935
Summa eget kapital		46 086 086	46 343 025
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 400 967	5 797 634
Summa långfristiga skulder		13 400 967	5 797 634
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 099 149	15 119 066
Leverantörsskulder		161 011	137 729
Övriga skulder	Not 19	-1 518	110 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	318 360	275 294
Summa kortfristiga skulder		7 577 002	15 642 354
Summa eget kapital och skulder		67 064 055	67 783 013

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	208 037	-151 316
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	565 996	569 566
	774 032	418 250
Erhållen ränta	4 988	12 632
Erlagd ränta	-462 897	-289 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	316 123	141 353
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	34 593	-42 373
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-52 504	222 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 212	321 962
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-416 584	-437 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-416 584	-437 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-118 372	-115 638
Likvida medel vid årets början	540 560	656 197
Likvida medel vid årets slut	422 188	540 560
Kassa och Bank BR	422 188	540 560

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.

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markinventarier (staket)	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

Nettoomsättning

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 886 934	1 497 528
Hyror, lokaler	600	600
Hyror, p-platser	202 380	188 520
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 024	-20 248
Vattenavgifter	74 072	93 567
Elavgifter	70 200	107 342
Övriga ersättningar	32 486	21 994
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Summa nettoomsättning	2 244 645	1 889 299

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Återvunna fordringar	257	0
Övriga rörelseintäkter	6 378	16 395
Försäkringsersättningar	21 137	0
Summa övriga rörelseintäkter	27 772	16 395

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Underhåll	0	-47 781
Reparationer	-140 404	-114 602
Försäkringspremier	-48 724	-42 387
Kabel- och digital-TV	-117 420	-117 420
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Serviceavtal	-16 337	0
Obligatoriska besiktningar	-55 490	-47 222
Bevakningskostnader	-3 869	0
Snö- och halkbekämpning	-104 449	-172 693
Förbrukningsinventarier	-3 212	-2 906
Vatten	-109 264	-108 941
Fastighetsel	-141 334	-151 246
Uppvärmning	-175 312	-172 539
Sophantering och återvinning	-107 673	-93 313
Förvaltningsarvode drift	-68 667	-55 748
Summa driftskostnader	-1 091 254	-1 126 499

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-255 677	-245 885
IT-kostnader	0	-11 472
Arvode, yrkesrevisor	-25 000	-21 375
Övriga försäljningskostnader	-11 478	-5 842
Övriga förvaltningskostnader	-23 605	-10 060
Kreditupplysningar	-2 919	-1 580
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 517	-4 846
Representation	-300	0
Telefon och porto	-448	-550
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-36
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-1 600
Bankkostnader	-3 096	-2 861
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-335 639	-306 107

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Styrelsearvoden	-21 000	-17 600
Sammanträdesarvoden	-30 400	-22 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-1 500
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-17 092	-13 039
Summa personalkostnader	-71 492	-54 839

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

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-543 949	-543 949
Avskrivning Markinventarier	-2 550	-6 120
Avskrivning Installationer	-19 497	-19 497
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-565 996	-569 566

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 752	12 257
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	236	263
Övriga ränteintäkter	3	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 991	12 524

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-469 051	-314 138
Övriga räntekostnader	-916	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-469 967	-314 138

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	65 300 000	65 300 000
Mark	5 600 000	5 600 000
Markinventarier	30 600	30 600
	70 930 600	70 930 600
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
Markinventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 930 600	70 930 600

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 034 288	-3 490 339
Markinventarier	-28 050	-21 121
	-4 062 338	-3 511 460

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-543 949	-543 949
Årets avskrivning markinventarier	-2 550	-6 120
	-546 499	-550 069

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 608 837	-4 061 529
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	60 721 763	61 809 661
Mark	5 600 000	5 600 000
Markinventarier	0	8 670

Taxeringsvärden

Bostäder	53 400 000	53 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	53 400 000	53 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 000 000</i>	<i>43 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	194 965	194 965
	194 965	194 965
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	194 965	194 965
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-40 618	-21 121
	-40 618	-21 121
Årets avskrivningar		
Installationer	-19 497	-19 497
	-19 497	-19 497
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-60 114	-21 121
	-60 114	-21 121
Restvärde enligt plan vid årets slut	154 347	173 844
Varav		
Installationer	134 851	173 844
Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	60 000	60 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	60 000	60 000
Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	180
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	180

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	26	23
Summa övriga fordringar	26	23

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna hyresintäkter	0	38 073
Upplupna ränteintäkter	995	3 663
Förutbetalda försäkringspremier	25 741	22 983
Förutbetalda driftkostnader	0	21 539
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 208	62 630
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 785	9 785
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 499	968
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 228	159 641

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	107 420	300 000
Transaktionskonto	314 768	240 560
Summa kassa och bank	422 188	540 560

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	20 500 116	20 916 700
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 099 149	-14 769 066
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 050 967	5 797 634

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,02%	2025-12-03	7 340 733,00	0,00	241 584,00	7 099 149,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2027-03-01	6 147 634,00	0,00	175 000,00	5 972 634,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2028-03-01	7 428 333,00	0,00	0,00	7 428 333,00
Summa			20 916 700,00	0,00	416 584,00	20 500 116,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 7 099 149 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens omsättning av lån med nya villkor är långsiktig. Föreningen har således för avsikt att omförhandla samt förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Lån under betalning	0	112 129
Skuld för moms	-1 518	-1 865
Summa övriga skulder	-1 518	110 264

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	37 096	30 026
Upplupna driftskostnader	0	13 306
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 289	0
Upplupna elkostnader	11 016	10 910
Upplupna vattenavgifter	30 518	31 064
Upplupna värmekostnader	7 855	6 256
Upplupna kostnader för renhållning	19 037	17 853
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 513	3 947
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 182	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	179 854	161 933
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	318 360	275 294

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	22 285 000	22 285 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-08

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Namnförtydligande,

Christer Härjelin,

Namnförtydligande,

Sofia Turesson,

Namnförtydligande,

Johan Hansson,

Namnförtydligande,

Johan Westerlind,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

BDO Norr Intressenter AB

Saga Palmgren

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 5
Org.nr. 769628-9920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 oktober 2024 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Mariestrand 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige och 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 vi 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 vår professionella 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 Intressenter AB

Saga Palmgren

Auktoriserad revisor