
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mariebo 3
Org nr: 769614-5031



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Styrelsens ord

Styrelsen har haft 10 möten under mandatperioden.

Vi har under året omsatt ett utav våra lån till en högre ränta än tidigare vilket vi tagit höjd för i budgeten. Vi har också valt att amortera på våra lån så att under innevarande verksamhetsår kommer föreningens skuldsättning att landa på under 7 000 per m2. Föreningens ekonomi är stabil och vi förväntar oss inga dramatiska överraskningar.

Vi har också valt att komplettera vårstädningen med en höststädning. Båda trevliga tillfällen att träffa gamla och nya grannar samt att vi hjälps att minska våra driftkostnader och på så sätt hålla våra månadsavgifter nere. Ingen kan göra allt men alla kan göra något för att hålla våra kostnader i schack. Vi äger detta tillsammans.

Vi har dock märkt av en ökad oro i närområdet senaste året. Det är därför vi valt att låsa dörrarna på kvällstid. Det finns föreningar i närområdet som haft inbrott, Det är något vi vill undvika det är därför bra om någon som iakttar något ovanligt informerar styrelsen.

Proposition Kameraövervakning

Med anledning av inbrottsförsök på 4 av 6 ytterdörrar samt inbrottsförsök på förråden på 142 och 144. För att stävja vill styrelsen ha föreningens mandat att titta på en lösning med kameraövervakning av ytterdörrar och förrådsdörrar.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Dagordning vid ordinarie stämma
Styrelsens ord
Ordlista
Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Mariebo 3 för
härmed uppräta 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 2006-05-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-30. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år. Detta beror på att föreningen haft lägre kostnader för drift och underhåll. De kostnader som minskat mest jämfört med föregående år är underhåll av hissar, fjärrvärme och snöröjning. Det finns också kostnader som ökat jämfört med föregående år. Den kostnad som ökat mest under året är reparation av vattenskador. Föreningen har erhållit ersättning från försäkringsbolaget på motsvarande 75% av reparationskostnaderna. Räntekostnader har också ökat vilket beror på att föreningen haft lån som varit bundna till låga räntor vars bindningstid löpt ut och därför omförhandlats till aktuella marknadsräntor som varit högre.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 9%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 195% till 86%. Den minskade likviditeten förklaras av att styrelsen har använt medel till extra amorteringar i samband med en villkorsändring av föreningens lån. Under verksamhetsåret genomförde föreningen en extra amortering om 1 700 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 156 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingslaget 6 i Umeå kommun. På fastigheten finns 3 byggnader i 2-8 våningsplan med 50 lägenheter. Dessutom tillkommer 50 st förråd, ett per lägenhet, 30 st carportar och 22 st p-platser. Sedan 2022 har samtliga parkeringsplatser försetts med kombistolpe som både kan användas för laddning av elbilar och motorvärmare. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 140-146, 906 60 Umeå. Fastigheten innehas med äganderätt (friköpt tomt).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer		
Standard	Antal	Användning	Antal	Kommentar
2 rum och kök	17	Antal carport	30	Varav 1 HK p-plats
3 rum och kök	18	Antal p-platser	22	Varav 2 HK p-plats
4 rum och kök	15			
Summa	50			



Total tomtarea	8 475 m ²
Total bostadsarea	3 778 m ²
Årets taxeringsvärde	93 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 800 000 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 1 100 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 150 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har en aktuell underhållsplan daterad 2025-11-15 som är framtagen av Riksbyggen och styrelsen. Den visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 337 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 354 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 327 tkr (351kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Den 16 juni 2025 beslutade Bokföringsnämnden att bostadsrättsföreningar, från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025, måste tillämpa K3 som redovisningsregelverk. Föreningen tillämpar idag K2-regelverket och kommer därför att övergå till K3, vilket innebär att tillgångar ska delas upp i komponenter och skrivas av över tid, i stället för att hanteras via underhållsplanen och fondavsättningar. Denna förändring kommer även att påverka framtida rekommendationer kring avsättningar.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (uppgradering nödtelefon till 4G i hissar)	34 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Hjalmarsson	Ordförande	2027
Ylva Semelius	Sekreterare	2027
Marianne Brush	Vice ordförande	2026
Jonas Burman	Ledamot	2026
Lage Arvidsson	Ledamot	2027
Fredrik Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2026
Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björkstadens Konsult AB	Revisor	2026
Kristina Lundqvist	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
2026

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
2026
2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit och registrerat nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 902 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. De avgifter som är exkluderade i begreppet årsavgift är elavgift (IMD) och avgift för kabel-TV och bredband.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 964	3 791	3 523	3 413	3 426
Resultat efter finansiella poster	749	407	276	481	455
Soliditet %	56	54	53	53	51
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	94	92	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	980	941	864	845	855
Energikostnad kr/kvm	224	232	219	200	216
Sparande kr/kvm	340	301	206	297	289
Skuldsättning kr/kvm	7 075	7 696	7 854	8 011	8 565
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 075	7 696	7 854	8 011	8 565
Räntekänslighet %	7,2	8,2	9,1	9,5	10,0

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 920 000	3 195 119	-1 306 329	407 420
Disposition enl. årsstämmobeslut			407 420	-407 420
Reservering underhållsfond		1 327 000	-1 327 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-34 750	34 750	
Årets resultat				749 293
Vid årets slut	32 920 000	4 487 369	-2 191 159	749 293

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-898 909
Årets resultat	749 293
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 327 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	34 750
Summa	-1 441 866

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 441 866

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 964 092	3 790 877
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 707	5 247
Summa rörelseintäkter		4 063 799	3 796 124
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 643 313	-1 786 241
Övriga externa kostnader	Not 5	-412 673	-401 244
Personalkostnader	Not 6	-158 525	-177 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-501 006	-501 006
Summa rörelsekostnader		-2 715 517	-2 865 938
Rörelseresultat		1 348 282	930 187
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 519	13 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-612 509	-536 301
Summa finansiella poster		-598 990	-522 766
Resultat efter finansiella poster		749 293	407 420
Årets resultat		749 293	407 420

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	62 117 450	62 584 302
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	221 997	256 150
Summa materiella anläggningstillgångar		62 339 447	62 840 453
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		62 414 447	62 915 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	30	150
Övriga fordringar	Not 14	10 504	93 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	323 961	116 025
Summa kortfristiga fordringar		334 495	209 288
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 012 253	1 807 283
Summa kassa och bank		1 012 253	1 807 283
Summa omsättningstillgångar		1 346 748	2 016 571
Summa tillgångar		63 761 195	64 932 024

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	32 920 000	32 920 000	
Fond för yttre underhåll	4 487 369	3 195 119	
Summa bundet eget kapital	37 407 369	36 115 119	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 191 159	-1 306 329	
Årets resultat	749 293	407 420	
Summa fritt eget kapital	-1 441 866	-898 909	
Summa eget kapital	35 965 503	35 216 210	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 736 148	13 530 984
Summa långfristiga skulder		12 736 148	13 530 984
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 994 836	15 544 836
Leverantörsskulder	Not 18	292 295	103 750
Skatteskulder	Not 19	9 739	88 130
Övriga skulder	Not 20	41 640	-3 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	721 035	451 180
Summa kortfristiga skulder		15 059 545	16 184 830
Summa eget kapital och skulder		63 761 195	64 932 024



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 348 282	930 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	501 006	501 006
	1 849 288	1 431 193
Erhållen ränta	-1 099	13 535
Erlagd ränta	-537 650	-521 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 310 539	923 241
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-110 589	55 015
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	349 856	-190 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 549 807	788 178
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 344 836	-594 836
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 344 836	-594 836
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-795 029	193 342
Likvida medel vid årets början	1 807 283	1 613 941
Likvida medel vid årets slut	1 012 253	1 807 283

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markinventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 405 960	3 243 792
Hyrer, p-platser	231 350	238 760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-34 755	-40 759
Elavgifter	191 181	176 957
Kabel-tv-avgifter	138 000	138 000
Övriga ersättningar	32 366	34 133
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-6
Summa nettoomsättning	3 964 092	3 790 877

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 000	5 247
Försäkringsersättningar	94 707	0
Summa övriga rörelseintäkter	99 707	5 247

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-34 750	-227 169
Reparationer	-150 055	-37 687
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 200	-81 500
Försäkringspremier	-50 587	-79 160
Kabel- och digital-TV	-107 928	-102 413
Återbäring från Riksbyggen	1 100	300
Serviceavtal	-32 081	-14 784
Obligatoriska besiktningar	-29 248	-28 198
Snö- och halkbekämpning	-84 881	-120 646
Förbrukningsinventarier	-6 225	-12 353
Vatten	-187 372	-188 161
Fastighetsel	-330 003	-317 891
Uppvärmning	-330 523	-368 906
Sophantering och återvinning	-114 568	-113 006
Förvaltningsarvode drift	-99 991	-94 668
Summa driftskostnader	-1 643 313	-1 786 241

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-332 859	-319 920
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-30 625
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-3 093
Övriga förvaltningskostnader	-4 736	-25 812
Kreditupplysningar	0	-705
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 230	-9 455
Representation	0	-298
Kontorsmateriel	-3 443	-1 848
Telefon och porto	-1 200	-1 200
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-4 000
Konsultarvoden	-6 625	0
Bankkostnader	-5 523	-4 288
Summa övriga externa kostnader	-412 673	-401 244

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-3 808
Styrelsearvoden	-59 000	-59 000
Sammanträdesarvoden	-59 000	-75 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 600	-14 200
Pensionskostnader	0	-163
Sociala kostnader	-26 925	-25 276
Summa personalkostnader	-158 525	-177 447

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-466 853	-466 853
Avskrivning Installationer	-34 153	-34 153
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-501 006	-501 006

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 618	11 296
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	97
Övriga ränteintäkter	-1 099	2 142
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 519	13 535

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-612 509	-534 491
Övriga räntekostnader	0	-1 810
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-612 509	-536 301

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 933 000	54 933 000
Mark	13 567 000	13 567 000
Markanläggning	31 500	31 500
	68 531 500	68 531 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 531 500	68 531 500

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-5 915 698	-5 448 845
Markanläggningar	-31 500	-31 500
	-5 947 198	-5 480 345

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-466 853	-466 853
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-466 853	-466 853

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 414 051	-5 947 198
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 117 450	62 584 302

Varav

Byggnader	48 550 450	49 017 302
Mark	13 567 000	13 567 000
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	93 800 000	86 800 000
Totalt taxeringsvärde	93 800 000	86 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>74 000 000</i>	<i>67 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 800 000</i>	<i>19 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	13 214	13 214
Installationer	341 533	0
	354 747	13 214
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	354 747	13 214
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-13 214	-13 214
Installationer	-85 383	-51 230
	-98 597	-64 444
Årets avskrivningar		
Installationer	-34 153	-34 153
	-34 153	-34 153
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 214	-13 214
Installationer	-119 537	-85 383
	-132 751	-98 597
Restvärde enligt plan vid årets slut	221 997	256 150
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	221 997	256 150

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	75 000	75 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	75 000	75 000

Bostadsrättsföreningen äger via Garantikapitalbevis 150 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening.

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	30	150
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	30	150

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 504	93 113
Summa övriga fordringar	10 504	93 113

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 618	0
Förutbetalda försäkringspremier	52 105	0
Förutbetalda driftkostnader	14 018	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 501	80 226
Förutbetald renhållning	3 252	3 217
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 988	17 988
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 480	14 594
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	323 962	116 025

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, <i>SBAB</i>	48 468	1 048 468
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	963 785	758 815
Summa kassa och bank	1 012 253	1 807 283

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	26 730 984	29 075 820
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 700 000	-15 150 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-294 836	-394 836
Långfristig skuld vid årets slut	12 736 148	13 530 984

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,33%	2025-03-30	7 000 000,00	-7 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,33%	2026-03-30	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
NORDEA	1,35%	2026-11-18	6 900 000,00	0,00	200 000,00	6 700 000,00
NORDEA	2,83%	2027-11-17	7 025 820,00	0,00	194 836,00	6 830 984,00
NORDEA	2,75%	2028-11-15	8 150 000,00	0,00	1 950 000,00	6 200 000,00
Summa			29 075 820,00	0,00	2 344 836,00	26 730 984,00

*Senast kända räntesatser

Under verksamhetsåret genomförde föreningen en extra amortering om 1 700 000 kr.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 294 836 kr och villkorsändra lån motsvarande 13 700 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 12 736 148 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför (enligt K2-regelverket) som en kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad 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 under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	140 163	88 713
Ej reskontraförda leverantörsskulder	152 132	15 037
Summa leverantörsskulder	292 295	103 750

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	9 739	88 130
Summa skatteskulder	9 739	88 130

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	43 038	0
Skuld för moms	-1 398	-3 066
Summa övriga skulder	41 640	-3 066

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	112 970	38 111
Upplupna driftskostnader	1 208	17 699
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	126 529	0
Upplupna elkostnader	38 174	35 725
Upplupna vattenavgifter	48 878	48 443
Upplupna värmekostnader	45 336	50 394
Upplupna kostnader för renhållning	26 480	22 990
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 057	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 313
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	319 403	231 505
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	721 035	451 180

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	38 968 000	38 968 000

Not 23 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 6 mars 2026.

Årsredovisningen undertecknas 2026 – Datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

_____ Namnförtydligande, datum för undertecknande Rolf Hjalmarsson,	_____ Namnförtydligande, datum för undertecknande Ylva Semelius,
_____ Namnförtydligande, datum för undertecknande Marianne Brush,	_____ Namnförtydligande, datum för undertecknande Jonas Burman,
_____ Namnförtydligande, datum för undertecknande Lage Arvidsson,	_____ Namnförtydligande, datum för undertecknande Fredrik Persson,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 – Datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Björkstadens konsult AB

Pär Mårtensson
Revisor
Björkstadens konsult AB

Kristina Lundqvist
Förtroendevald revisor



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.

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 Mariebo 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mariebo 3 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

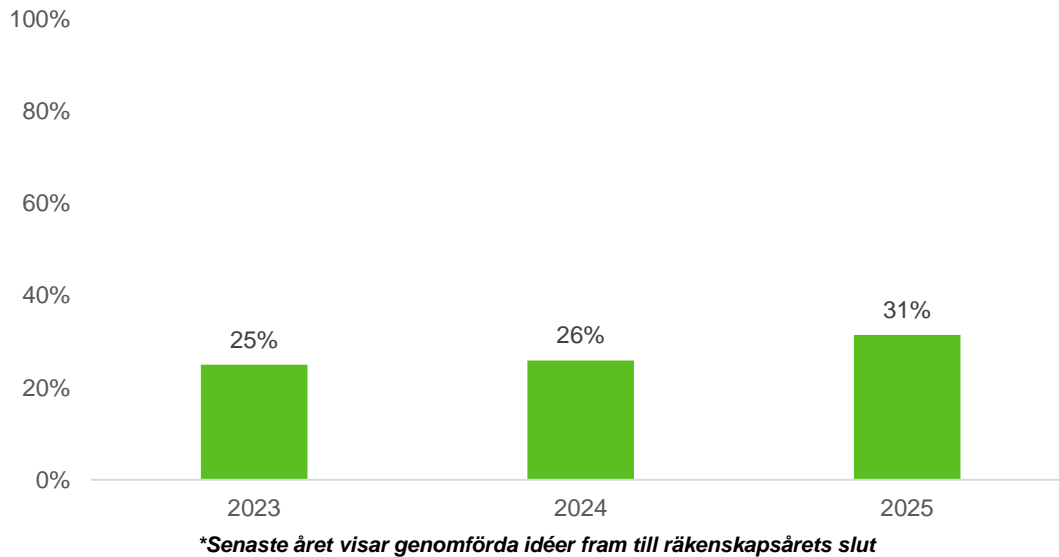
FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



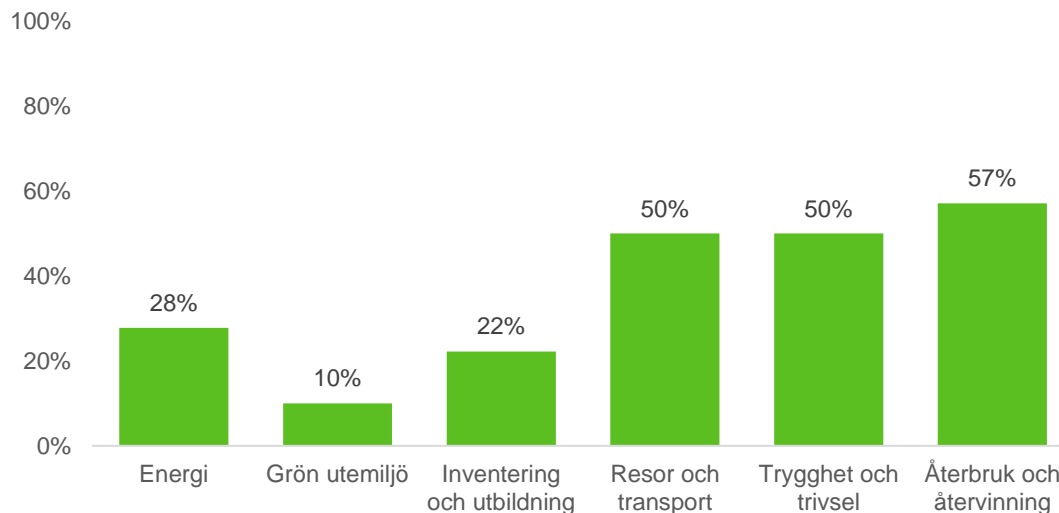
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Mariebo 3 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 31% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Energi

- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- Mätning och debitering av el (IMD)
- Bytt till el från förnybara källor
- Minskat onödig energianvändning
- Bytt ljuskällor utomhus

Inventering och utbildning

- Inventerat ljuskällor
- Utvecklat styrelsen

Resor och transport

- Installerat laddstation för elbilar
- Fått fler att cykla

Återbruk och återvinning

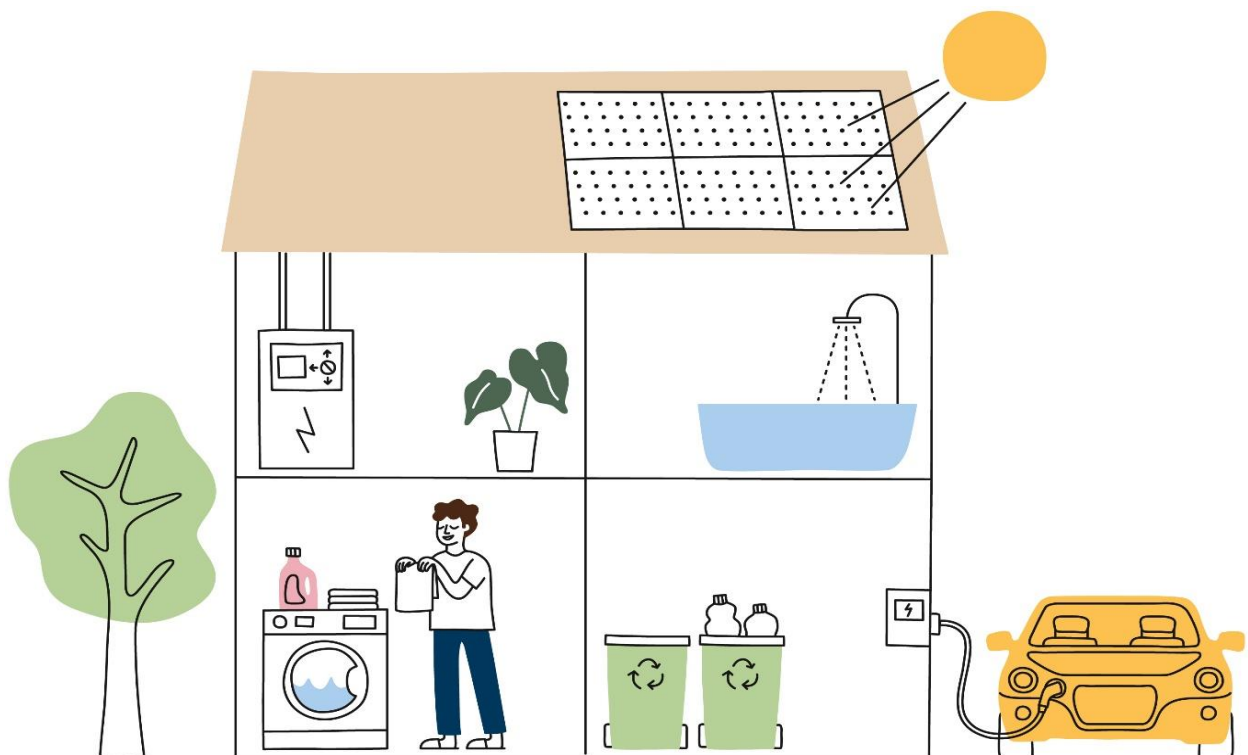
- ✓ Samlat in farligt avfall
- Anordnat skräpplockardag
- Förbättrat källsorteringsrummet
- Skapat en prylhylla

Trygghet och trivsel

- Ökat jämställdheten och mångfalden i
- Träffats dagtid
- Välkomnat nya medlemmar

Grön utemiljö

- ✓ Anlagt odlingslotter



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D-E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-05-10. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

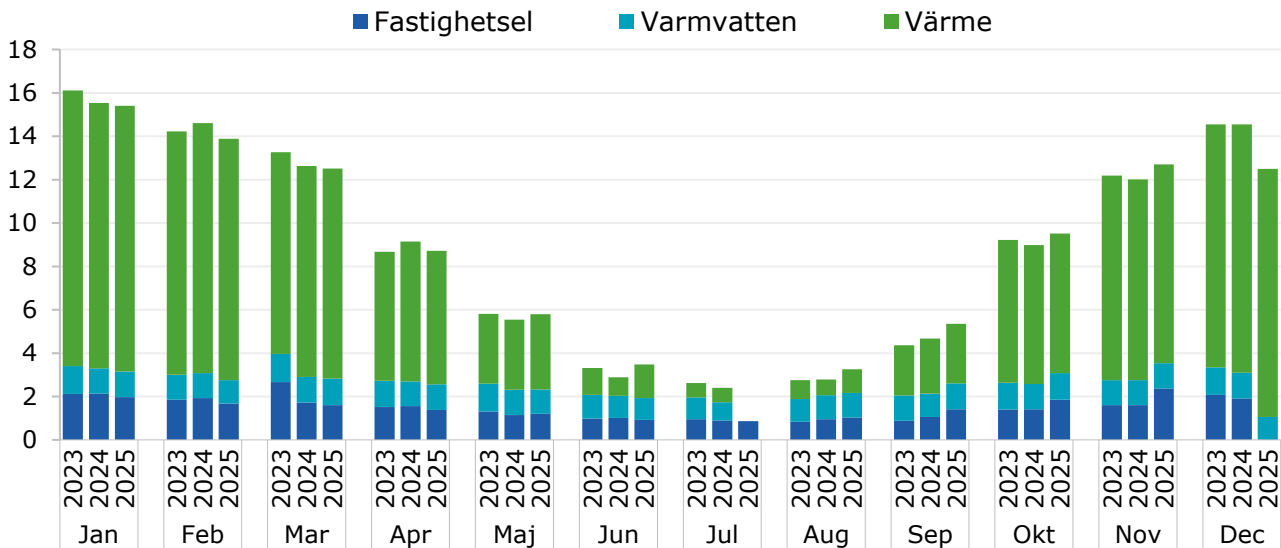
Föreningens totala area var 4 528 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	107	106	104	kWh/m ²
Varav fastighetsel	18	17	16	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	34	35	33	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 690 l/m² varav 240 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 13 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Mariehemsvägen 142	2020-05-11	D
Mariehemsvägen 144	2020-05-11	D
Mariehemsvägen 146	2020-05-11	E
Mariehemsvägen 140	2020-05-11	E

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574836055





Dokument

<p>Årsredovisning 2025 RB Brf Mariebo 3 Huvuddokument 31 sidor Startades 2026-04-08 15:36:20 CEST (+0200) av Ylva Hellman (YH) Färdigställt 2026-04-10 10:11:21 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse 2025.pdf Bilaga 1 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ylva Hellman (YH)</p>
--	---

Initierare

<p>Ylva Hellman (YH) Riksbyggen ylva.hellman@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Rolf Hjalmarsson (RH) rolf.hjalmarsson@gmail.com +46790675850</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF HJALMARSSON" Signerade 2026-04-09 08:16:35 CEST (+0200)</p>	<p>Jonas Burman (JB) jonasburman.umea@gmail.com +46703464447</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS BURMAN" Signerade 2026-04-08 15:39:21 CEST (+0200)</p>
<p>Lage Arvidsson (LA) lage.arvidsson@telia.com +46738195345</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Lage Torsten Arvidsson" Signerade 2026-04-08 15:39:53 CEST (+0200)</p>	<p>Marianne Brush (MB) brush1403@gmail.com +46701800539</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIANNE CHRISTINA BRUSH" Signerade 2026-04-08 18:15:35 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574836055

Ylva Semelius (YS)
ylva.semelius@icloud.com
+46706675806



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "YLVA SEMELIUS"
Signerade 2026-04-08 15:45:36 CEST (+0200)

Fredrik Persson (FP)
Riksbyggen ekonomisk förening
fredrik.persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK PERSSON"
Signerade 2026-04-08 17:18:06 CEST (+0200)

Kristina Lundquist (KL)
kristinalundquist.ac@gmail.com
+46730674340



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA LUNDQVIST"
Signerade 2026-04-10 07:55:22 CEST (+0200)

Pär Mårtensson (PM)
Björkstaden Konsult AB
par.martensson@bjorkstadenkonsult.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR MÅRTENSSON"
Signerade 2026-04-10 10:11:21 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 Mariebo 3, org.nr 769614-5031

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariebo 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariebo 3's finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariebo 3 enligt god revisionsred 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 14 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 beslut har fattats om att avveckla 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 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 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariebo 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariebo 3 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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, 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 signering

Björkstaden Konsult AB

Pär Mårtensson
Revisor

Kristina Lundquist
Förtroendevald revisor