

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen bostadsrättsförening
Mariestrand 3
Org nr: 769627–1803



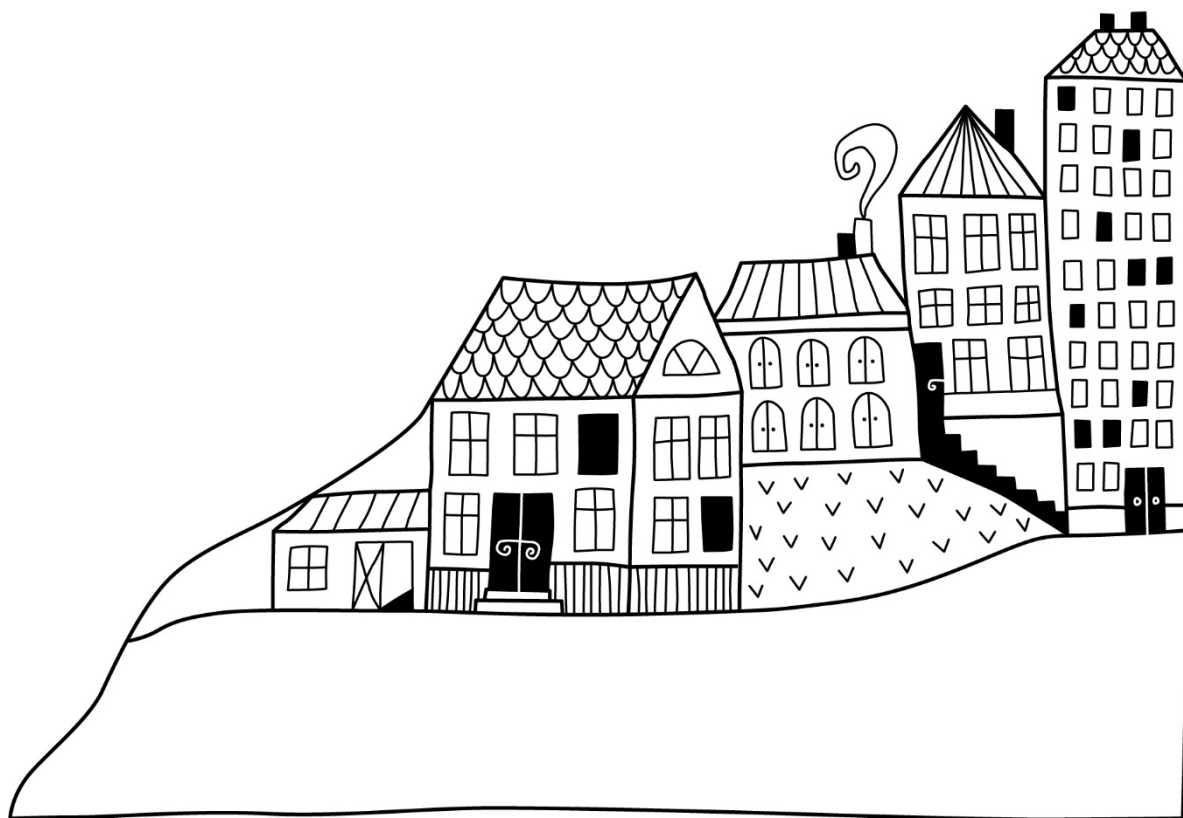
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i bostadsrättsförening

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Mariestrand 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-11. En fusion av Mariestrand 3 och Mariestrand 4 registrerades hos Bolagsverket 2018-05-22 och därmed upplöstes Mariestrand 4 för att uppgå i Mariestrand 3 som därmed utökades med en fastighet och 32 lägenheter. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år. Det beror på att föreningens intäkter ökat för att möta högre räntekostnader och driftkostnader såsom el, fjärrvärme och reparationer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning (+45 tkr före fondavsättning).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 8%. Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 134% till 124%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 058 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 793 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Plymen 1 och 2 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015-2016. Fastighetens adresser är Mariehemsvägen 90 och 92, 906 60 UMEÅ. Föreningen äger marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	34
3 rum och kök	19
4 rum och kök	16
Totalt	72

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
P-platser, carport	44	Med elbilsladdare
P-platser, öppna	25	Med el, varav 10 besöksplatser
Förråd	6	Extra förråd som hyrs ut

Total tomtarea 4 902 m²
Total bostadsarea 4 391 m²

Årets taxeringsvärde 103 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 103 000 000 kr

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar för att tillgodose föreningens behov:

Plymen GA:1 består av väg och dagvatten, brunnar, ledningar och oljeavskiljare för avvattnings av kvartersgata och P-utor. Här ingår Riksbyggen Brf Mariestrand 3 (Mariehemsvägen 90, 92) och Riksbyggen Brf Mariestrand 5 (Mariehemsvägen 94, 96, 98)

Plymen GA:2 består av vatten- och spillvattenledningar, parkeringar, soprum, lekplats, cykelförråd, grönytor och gångvägar. Här ingår bara Riksbyggen Brf Mariestrand 3 (Mariehemsvägen 90, 92).

Anläggningarna förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för drift och skötsel fördelas enligt andelstal som är fastställda av Lantmäterimyndigheten. Föreningens andel är 63 procent i GA:1 och 100 procent i GA:2.

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 som är ett kooperativt företag. 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. Det här året har föreningen inte erhållit någon utdelning men de har erhållit återbäring med 500 kr.

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 55 tkr och planerat underhåll för 33 tkr. Årets underhållskostnader 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 2024-04-02 som är framtagen av Riksbyggen och styrelsen. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad om 1 419 tkr per år, det motsvarar en kostnad på 323 kr/m². För de närmsta 30 åren uppgår föreningens underhållskostnad till 13 536 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 451 tkr (103 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 374 tkr (85 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Förslag finns att bostadsrättsföreningar inom kort ska byta redovisningsregelverk 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. Styrelsen har för avsikt att höja avsättningen till underhållsfonden under kommande verksamhetsår enligt underhållsplanen.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (<i>kärltvätt, rep av fläkt i soprum</i>)	23 633
Installationer (<i>filterbyte ventilation</i>)	6 896
Markytor (<i>planteringsjord, gödsel till gräsmatta</i>)	2 080

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Bergman	Ordförande	2025
Simone Öhrner	Sekreterare	2024
Johan Degerfeldt	Vice ordförande	2025
Peter Åström	Ledamot	2024
Ylva Hellman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elin Winblad von Walter	Suppleant	2024
Jonathan Lönnback Tjärnberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Karl Erik Eklöf	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Lindgren	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Melker Öman	2024
Fredrik Lindgren	2024

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 116 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen har senast ändrat årsavgiften 2023-07-01 då den höjdes med 10%. Tarifferna för varm- och kallvatten vid individuell mätning har justerats upp från 2023-07-01. Tariffen för el är oförändrad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 775 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda:

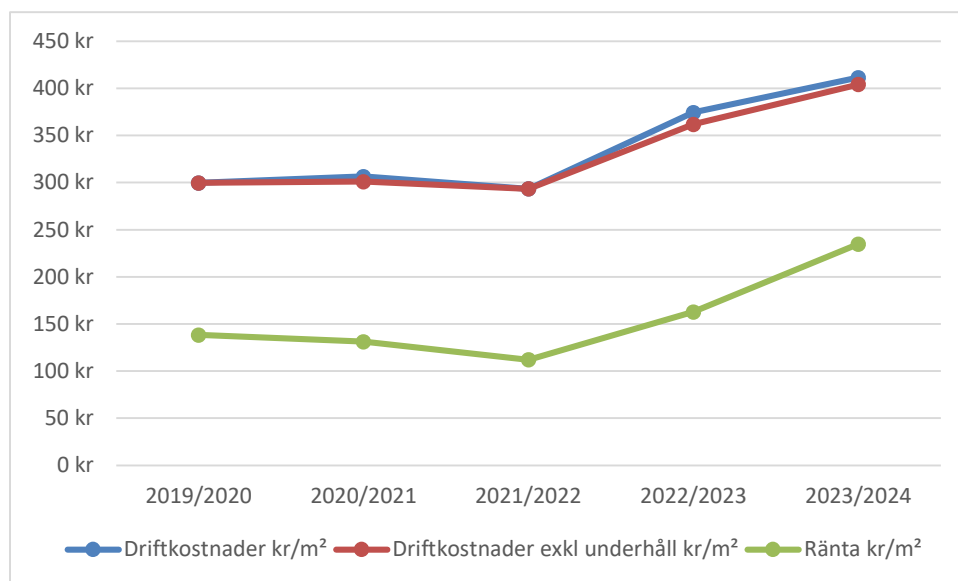
- Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har laddboxar för elbil på 44 carportplatser sedan hösten 2022.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 048	3 583	3 473	3 435	3 466
Resultat efter finansiella poster*	-265	-277	102	-50	-17
Soliditet %*	67	67	66	66	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	860	756	727	718	725
Driftkostnader kr/kvm	411	373	293	306	299
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	403	361	293	300	299
Energikostnad kr/kvm*	178	146	148	143	168
Sparande kr/kvm*	188	187	258	229	231
Ränta kr/kvm	234	163	112	131	138
Skuldsättning kr/kvm*	9 331	9 603	9 876	10 148	10 330
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 356	9 629	9 903	10 176	10 358
Räntekänslighet %*	10,9	12,7	13,6	14,2	14,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Driftkostnader kr/kvm:

Är den totala driftkostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. Se not 4 för vad som ingår i driftkostnader.

Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm:

Är den totala driftkostnaden exkl. kostnader för underhåll delat på den totala intäktsytan i föreningen. Se not 4 för vad som ingår i driftkostnader.

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.

Ränta kr/kvm:

Är den totala räntekostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen.

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 188 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparandet på 103 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet våren 2024 att genomföra en avgiftshöjning på 8% från och med den 1 juli 2024. För att behålla det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade räntekostnader, kommer föreningen under det kommande räkenskapsåret att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	87 860 000	2 076 565	-2 616 018	-277 471
Disposition enl. årsstämmobeslut			-277 471	277 471
Reservering underhållsfond		374 000	-374 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-32 609	32 609	
Årets resultat				-264 503
Vid årets slut	87 860 000	2 417 956	-3 234 880	-264 503

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 893 489
Årets resultat	-264 503
Årets fondreservering enligt stadgarna	-374 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 609
Summa	-3 499 383

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 499 383**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 048 295	3 582 574
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 190	45 701
Summa rörelseintäkter		4 102 485	3 628 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 807 837	-1 644 046
Övriga externa kostnader	Not 5	-413 342	-463 772
Personalkostnader	Not 6	-109 412	-76 293
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 057 619	-1 045 217
Summa rörelsekostnader		-3 388 209	-3 229 327
Rörelseresultat		714 276	398 948
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	52 691	37 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 031 471	-715 851
Summa finansiella poster		-978 780	-676 418
Resultat efter finansiella poster		-264 503	-277 471
Årets resultat		-264 503	-277 471

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	126 107 486	127 140 300
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	210 834	235 638
Summa materiella anläggningstillgångar		126 318 320	127 375 938
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		126 426 320	127 483 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	141	410
Övriga fordringar	Not 15	787	119 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	261 932	439 628
Summa kortfristiga fordringar		262 860	559 825
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 972 729	1 953 089
Summa kassa och bank		1 972 729	1 953 089
Summa omsättningstillgångar		2 235 589	2 512 915
Summa tillgångar		128 661 909	129 996 853

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 860 000	87 860 000
Fond för yttre underhåll		2 417 956	2 076 565
Summa bundet eget kapital		90 277 956	89 936 565
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 234 880	-2 616 018
Årets resultat		-264 503	-277 471
Summa fritt eget kapital		-3 499 384	-2 893 489
Summa eget kapital		86 778 572	87 043 076
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 043 000	22 556 333
Summa långfristiga skulder		14 043 000	22 556 333
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 040 000	19 726 667
Leverantörsskulder		132 240	170 496
Övriga skulder	Not 19	3 588	-5 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	664 509	505 592
Summa kortfristiga skulder		27 840 337	20 397 444
Summa eget kapital och skulder		128 661 909	129 996 853

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	714 276	398 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 057 619	1 045 217
	1 771 895	1 444 164
Erhållen ränta	60 019	20 907
Erlagd ränta	-978 265	-635 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	289 637	-320 648
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	76 353	-50 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 219 639	458 426
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-248 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-248 040
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 200 000	-1 200 000
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	19 639	-989 614
Likvida medel vid årets början	1 953 089	2 942 703
Likvida medel vid årets slut	1 972 729	1 953 089
Kassa och Bank BR	1 972 729	1 953 089

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 403 752	3 020 568
Hyrer, lokaler	11 700	10 800
Hyrer, p-platser	321 395	323 981
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-59 880	-71 713
Vattenavgifter	174 364	140 965
Elavgifter	196 964	158 273
Summa nettoomsättning	4 048 295	3 582 574

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	32 800	13 337
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Övriga rörelseintäkter	21 390	32 369
Summa övriga rörelseintäkter	54 190	45 701

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-32 609	-55 354
Reparationer	-54 909	-122 234
Försäkringspremier	-85 573	-74 027
Kabel- och digital-TV	-178 982	-207 763
Återbäring från Riksbyggen	500	4 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 333	0
Obligatoriska besiktningar	-76 114	-37 826
Snö- och halkbekämpning	-320 715	-342 359
Förbrukningsinventarier	-30 399	-3 779
Vatten	-208 589	-190 419
Fastighetsel	-275 017	-197 309
Uppvärmning	-301 365	-256 253
Sophantering och återvinning	-128 615	-98 122
Förvaltningsarvode drift	-114 116	-62 899
Summa driftskostnader	-1 807 837	-1 644 046

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-314 553	-392 862
IT-kostnader	-24 911	-8 800
Arvode, yrkesrevisor	-21 250	-18 688
Övriga försäljningskostnader	-3 866	0
Övriga förvaltningskostnader	-15 195	-17 634
Kreditupplysningar	-600	-774
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 013	-12 193
Representation	-2 360	-3 014
Kontorsmateriel	-5 488	-1 356
Telefon och porto	-473	-393
Medlems- och föreningsavgifter	-5 760	0
Bankkostnader	-4 666	-5 820
Övriga externa kostnader	-1 206	-2 238
Summa övriga externa kostnader	-413 342	-463 772

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-31 000	-27 000
Sammanträdesarvoden	-40 600	-31 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-6 300	0
Sociala kostnader	-25 512	-16 593
Summa personalkostnader	-109 412	-76 293

Not 7 Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 032 815	-1 032 815
Avskrivning Installationer	-24 804	-12 402
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 057 619	-1 045 217

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 160
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 160

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	24 853	23 111
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 692	14 149
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	2
Övriga ränteintäkter	146	10
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	52 691	37 272

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 031 471	-715 514
Övriga räntekostnader	0	-337
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 031 471	-715 851

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	123 965 000	123 965 000
Mark	10 900 000	10 900 000
	134 865 000	134 865 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 865 000	134 865 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 724 700	-6 691 885
	-7 724 700	-6 691 885
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 032 815	-1 032 815
	-1 032 815	-1 032 815
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 757 515	-7 724 700
Restvärde enligt plan vid årets slut	126 107 486	127 140 300
Varav		
Byggnader	115 207 486	116 240 300
Mark	10 900 000	10 900 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	103 000 000	103 000 000
Totalt taxeringsvärde	103 000 000	103 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>83 000 000</i>	<i>83 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 000 000</i>	<i>20 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	248 040	248 040
	248 040	248 040
Årets anskaffningar		
Installationer	0	
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	248 040	248 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	12 402	0
	12 402	0
Årets avskrivningar		
Installationer	24 804	12 402
	24 804	12 402
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	210 834	235 638
Varav		
Installationer	210 834	235 638

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	108 000	108 000
Summa andra långfristiga fordringar	108 000	108 000
<i>Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	141	410
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	141	410

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	787	641
Momsfordringar	0	119 146
Summa övriga fordringar	787	119 787

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna hyresintäkter	73 795	0
Upplupna ränteintäkter	15 189	22 517
Förutbetalda försäkringspremier	46 430	39 143
Förutbetalda driftkostnader	17 531	16 940
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 089	77 188
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 898	34 226
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	249 615
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 932	439 628

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel, SBAB	1 409 818	1 600 187
Företagskonto, Swedbank	150	150
Transaktionskonto, Swedbank	562 761	352 752
Summa kassa och bank	1 972 729	1 953 089

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	41 283 000	42 283 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 040 083	-14 801 333
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 043 000	22 556 333

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-10-30	7 913 333,00	-7 713 333,00	200 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2023-10-30	4 858 334,00	-4 458 334,00	400 000,00	0,00
NORDEA	0,80%	2024-10-16	8 713 333,00	0,00	0,00	8 713 333,00
STADSHYPOTEK	4,39%	2024-10-30	0,00	5 216 667,00	252 250,00	4 964 417,00
STADSHYPOTEK	4,39%	2024-10-30	0,00	6 955 000,00	347 750,00	6 607 250,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-04-30	6 955 000,00	0,00	0,00	6 955 000,00
NORDEA	4,04%	2026-04-15	6 888 000,00	0,00	0,00	6 888 000,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2027-04-30	6 955 000,00	0,00	0,00	6 955 000,00
Summa			42 283 000,00	0,00	1 200 000,00	41 083 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår har föreningen fyra lån som ska villkorsändras, totalt 26 040 083 kr. Dessutom ska föreningen amortera 1 000 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 043 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdagar 2024-10-16, 2024-10-30 och 2025-04-30 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför (enligt K2-regelverket) som en kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas (förlängas).

Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	-416	-5 311
Clearing	4 004	0
Summa övriga skulder	3 588	-5 311

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	201 976	148 770
Upplupna driftskostnader	19 397	4 657
Upplupna elkostnader	20 561	17 503
Upplupna vattenavgifter	60 026	0
Upplupna värmekostnader	10 928	10 086
Upplupna kostnader för renhållning	28 873	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	628	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	322 120	323 856
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	664 509	505 592

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning Plymen 1	26 140 000	26 140 000
Fastighetsinteckning Plymen 2	20 865 000	20 865 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2024 – Datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Emma Bergman

Simone Öhrner

Johan Degerfeldt

Peter Åström

Ylva Hellman

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Karl-Erik Eklöf
Förtroendevald revisor

Att bo i bostadsrättsförening

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen bostadsrättsförening Mariestrand 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen bostadsrättsförening
Mariestrand 3 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557529148782

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 Riksbyggen Brf Mariestrand 3 (Utkast 3) Huvuddokument 25 sidor Startades 2024-10-11 09:04:45 CEST (+0200) av Ylva Hellman (YH) Färdigställt 2024-10-16 11:59:32 CEST (+0200)	Revisionsberättelse 212543 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ylva Hellman (YH)
--	---

Signerare

Ylva Hellman (YH) Riksbyggen ylva.hellman@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva Johanna Charlotta Hellman" Signerade 2024-10-11 09:29:31 CEST (+0200)	Emma Bergman (EB) emmabergman@live.com +46703546891  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emma Bergman" Signerade 2024-10-11 18:13:34 CEST (+0200)
Johan Degerfeldt (JD) johan@tiabumea.se +46703703370  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN DEGERFELDT" Signerade 2024-10-11 09:29:08 CEST (+0200)	Simone Öhrner (SÖ) simoneohrner@gmail.com +46703970716  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMONE EDQVIST ÖHRNER" Signerade 2024-10-11 09:57:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529148782

Peter Åström (PÅ)
peterastrom86@hotmail.com
+46702831918



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER ÅSTRÖM"
Signerade 2024-10-15 12:41:54 CEST (+0200)

Karl Erik Eklöf (KEE)
kemeklof@hotmail.com
+46703426898



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL ERIK EKLÖF"
Signerade 2024-10-15 12:44:39 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)
KPMG AB
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2024-10-16 11:59:32 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 3, org. nr 769627-1803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 3 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be-slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 Mariestrand 3 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Karl-Erik Eklöf
Förtroendevald revisor

