

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Gimoborg Kolmilan
Org nr: 769618-2620

2024-01-01 – 2024-12-31



DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd
.....
- c) Val av stämмоordförande
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 skall 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
.....



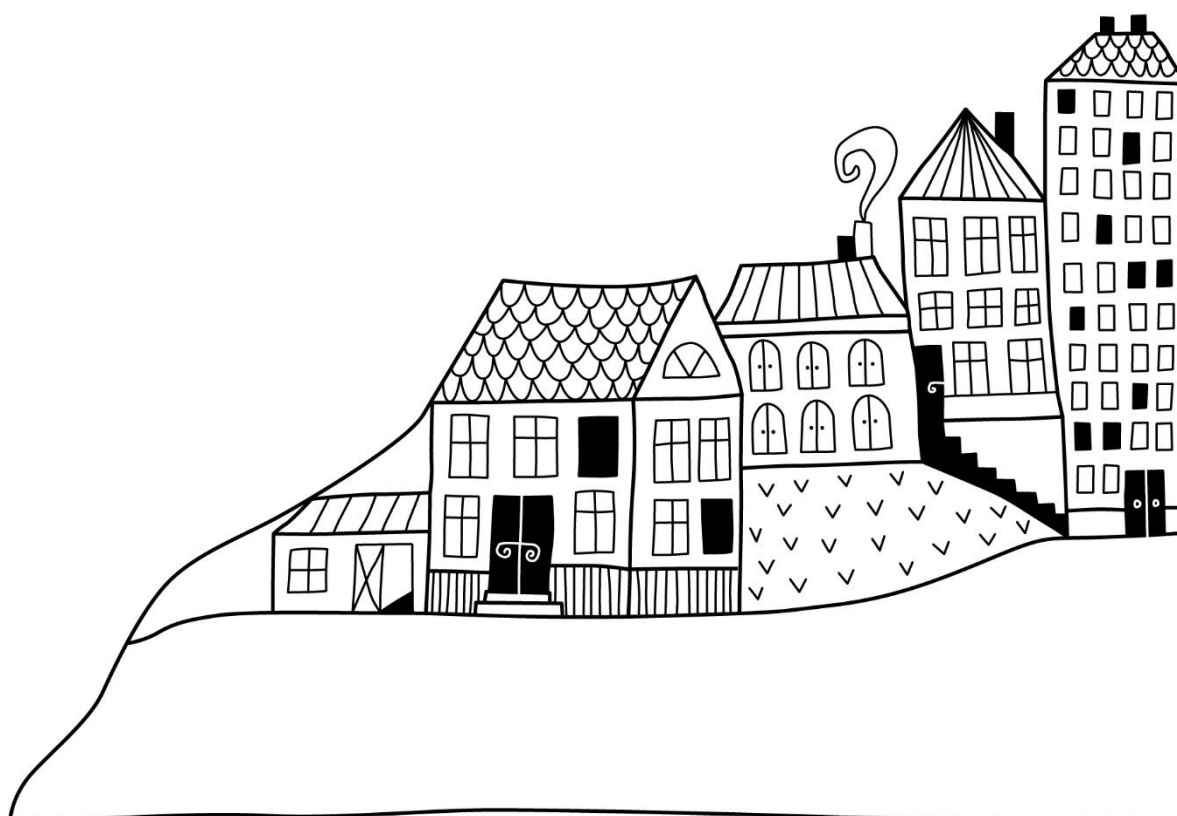
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Gimoborg
Kolmilan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2011-05-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-23.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år.

Underhållskostnaderna är lägre jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. lån som har villkorsändrats till högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat före avskrivningar. Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 8%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 227 % till 257 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 736 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 567 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Umeå Gimoborg 2 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adress är Porfyrvägen 5-9.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	23
4 rum och kök	11



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carport (varav 12 st. elbilsladdare)	29
Antal p-platser (varav 2 st.elbilsladdare)	25
Antal lokal	1
Total tomtarea	8 010 m ²
Total bostadsarea	3 735 m ²
Årets taxeringsvärde	96 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 112 tkr och planerat underhåll för 146 tkr. Eventuella 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.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och den uppdaterades senast 2024-09-25.

Enligt 30-års underhållsplan uppgår totalt kostnad till 18 078 tkr och en årlig snittkostnad om 603 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 544 tkr vilket ligger i linje med rekommenderad avsättning enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (underhåll av soprumsdörr)	45 806
Installationer (fastighetsspolning)	97 636
Markytor (besiktning lekplats)	2 380



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Uddstål	Ordförande	2025
Gerd Lindmark	Sekreterare	2025
Kurt Knutsson	Vice ordförande	2026
Clara Wiklund	Ledamot	2025
Leif Stening	Ledamot	2026
Mattias Palmqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Olsson	Suppleant	2025
Sissi Grind	Suppleant	2025
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Runar Brännlund	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elise Berggren	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Olsson	2025
Ulrika Widding	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 när den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 765 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.

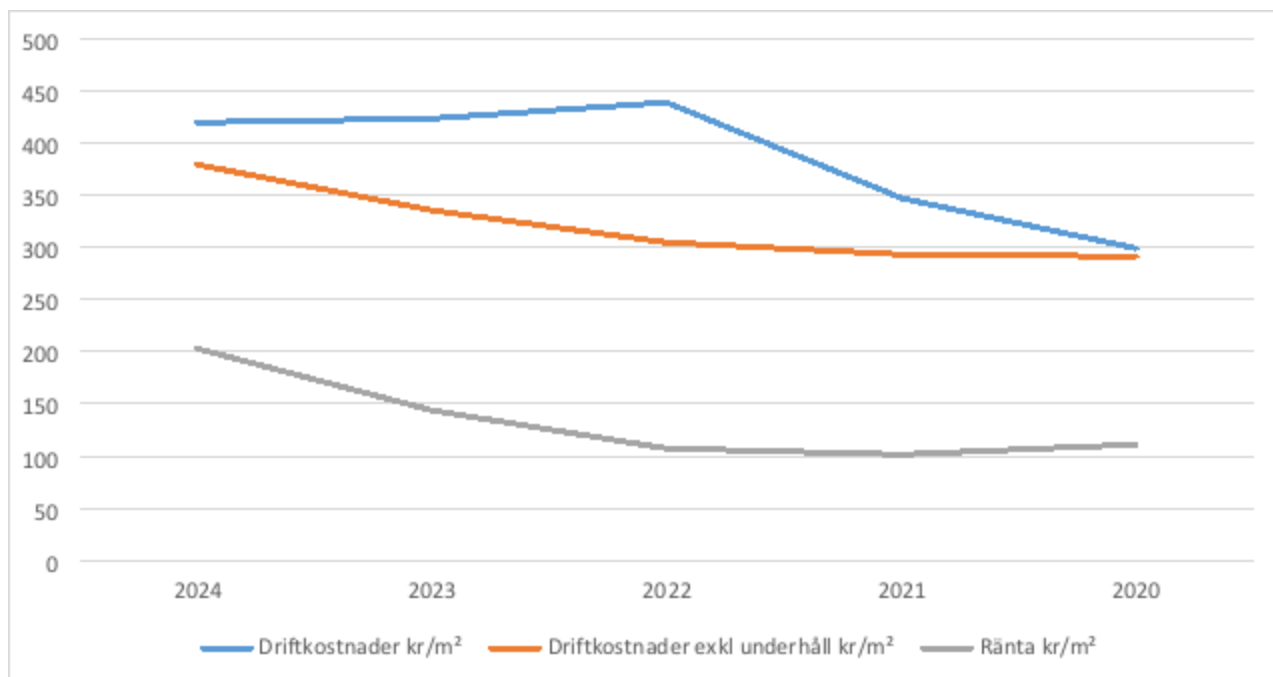
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 327	3 108	2 953	2 949	2 933
Resultat efter finansiella poster*	-169	-184	-221	148	282
Resultat exkl avskrivningar	567	553	506	880	1 013
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	23	8	284	683	802
Årets kassaflöde	135	134	-853	569	596
Soliditet %*	64	64	64	63	63
Likviditet %	8	13	24	36	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	835	779	736	735	734
Driftkostnader kr/kvm	418	424	439	346	298
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	379	336	305	292	290
Energikostnad kr/kvm*	183	167	154	167	145
Underhållsfond kr/kvm	469	363	305	379	340
Reservering till underhållsfond kr/kvm	146	146	59	53	56
Sparande kr/kvm*	191	236	270	289	279
Ränta kr/kvm	204	143	106	101	111
Skuldsättning kr/kvm*	7 837	7 937	8 036	8 403	8 502
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 837	7 937	8 036	8 403	8 502
Räntekänslighet %*	9,4	10,2	10,9	11,4	11,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Styrelsen har i stöd med budgeten höjt årsavgiften med 1,5 % från och med 1 januari 2025 för att bibehålla samma sparande enligt tidigare år. Föreningen har framförallt ökade drift- och räntekostnader som ska finansieras. Förening har ett sparandenyckeltal som fortsatt ligger i nivå med vad deras underhållsplan rekommenderar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	52 500 000	1 354 658	495 856	-183 679
Disposition enl. årsstämmobeslut			-183 679	183 679
Reservering underhållsfond		544 000	-544 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-145 821	145 821	
Årets resultat				-169 362
Vid årets slut	52 500 000	1 752 837	-86 002	-169 362

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	312 178
Årets resultat	-169 362
Årets fondreservering enligt stadgarna	-544 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	145 821
Summa	-255 364

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden

Att balansera i ny räkning i kr - 255 364

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 326 935	3 107 923
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	600
Summa rörelseintäkter		3 327 175	3 108 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 562 502	-1 581 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-397 895	-396 721
Personalkostnader	Not 6	-91 764	-82 313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-736 472	-736 472
Summa rörelsekostnader		-2 788 633	-2 797 212
Rörelseresultat		538 542	311 311
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	52 295	37 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-760 200	-533 861
Summa finansiella poster		-707 905	-494 990
Resultat efter finansiella poster		-169 362	-183 679
Årets resultat		-169 362	-183 679



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	81 319 965	82 044 207
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	95 822	108 051
Summa materiella anläggningstillgångar		81 415 786	82 152 258
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		81 487 786	82 224 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	3 168
Övriga fordringar	Not 15	1 816	2 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	193 082	179 960
Summa kortfristiga fordringar		194 898	185 708
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 114 599	1 979 646
Summa kassa och bank		2 114 599	1 979 646
Summa omsättningstillgångar		2 309 498	2 165 353
Summa tillgångar		83 797 284	84 389 611



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	52 500 000	52 500 000	
Fond för yttre underhåll	1 752 837	1 354 658	
Summa bundet eget kapital	54 252 837	53 854 658	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-86 001	495 856	
Årets resultat	-169 362	-183 679	
Summa fritt eget kapital	-255 364	312 178	
Summa eget kapital	53 997 474	54 166 836	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	13 235 163
Summa långfristiga skulder		0	13 235 163
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	29 272 663	16 407 876
Leverantörsskulder		89 467	95 316
Övriga skulder	Not 19	865	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	436 816	484 420
Summa kortfristiga skulder		29 799 810	16 987 612
Summa eget kapital och skulder		83 797 284	84 389 611



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	538 542	311 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	736 472	736 472
	1 275 014	1 047 783
Erhållen ränta	45 787	38 871
Erlagd ränta	-738 393	-494 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	582 408	591 966
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 682	-1 769
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-74 396	-205 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	505 330	385 092
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	119 247
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	119 247
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-370 376	-370 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-370 376	-370 376
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	134 954	133 963
Likvida medel vid årets början	1 979 646	1 845 683
Likvida medel vid årets slut	2 114 599	1 979 646



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	100
Markanläggningar	Linjär	5
Inventarier	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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 856 084	2 644 440
Hyror, p-platser	201 500	200 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 688	-26 105
Elavgifter	124 059	127 995
Kabel-tv-avgifter	138 240	136 896
Övriga ersättningar	32 745	24 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Summa nettoomsättning	3 326 935	3 107 923

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	240	600
Summa övriga rörelseintäkter	240	600

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.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-145 821	-328 410
Reparationer	-112 081	-164 856
Försäkringspremier	-72 023	-60 619
Kabel- och digital-TV	-143 904	-146 565
Återbäring från Riksbyggen	500	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-169	0
Serviceavtal	-4 485	-13 954
Obligatoriska besiktningar	-42 971	-2 880
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 395	-5 688
Snö- och halkbekämpning	-93 290	-109 256
Förbrukningsinventarier	-3 044	-13 807
Vatten	-172 052	-157 272
Fastighetsel	-238 221	-208 192
Uppvärmning	-273 872	-260 098
Sophantering och återvinning	-121 273	-84 810
Förvaltningsarvode drift	-134 401	-29 799
Summa driftskostnader	-1 562 502	-1 581 706

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-322 638	-328 469
Lokalkostnader	-385	-385
IT-kostnader	-5 274	-6 699
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-6 090	-3 544
Kreditupplysningar	-6 116	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 444	-17 063
Representation	-315	-3 605
Kontorsmateriel	-5 810	-2 480
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-3 840
Bankkostnader	-3 211	-2 462
Övriga externa kostnader	-9 399	-648
Summa övriga externa kostnader	-397 895	-396 721

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-12 000	-10 000
Sammanträdesarvoden	-65 247	-57 720
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 738	-5 124
Sociala kostnader	-10 779	-9 469
Summa personalkostnader	-91 764	-82 313

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-724 242	-724 242
Avskrivning Installationer	-12 229	-12 229
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-736 472	-736 472

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	52 251	37 400
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	24
Övriga ränteintäkter	5	7
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	52 295	37 431

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-760 200	-533 861
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-760 200	-533 861

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	71 700 000	71 700 000
Mark	17 900 000	17 900 000
Markanläggning	31 125	31 125
Markinventarier	35 772	35 772
	89 666 897	89 666 897
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	89 666 897	89 666 897

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 555 793	-6 831 551
Markanläggningar	-31 125	-31 125
Markinventarier	-35 772	-35 772
	-7 622 690	-6 898 448

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-724 242	-724 242
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-724 242	-724 242

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 346 932** **-7 622 690****Restvärde enligt plan vid årets slut****81 319 965** **82 004 207****Varav**

Byggnader	63 419 965	64 104 207
Mark	17 900 000	17 900 000
Markanläggningar	0	0
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	96 800 000	96 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**96 800 000** **96 800 000***varav byggnader*

74 000 000 74 000 000

varav mark

22 800 000 22 800 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	72 593	72 593
Installationer	122 293	241 540
	194 886	314 133
Årets anskaffningar		
Installationer	0	-119 247
	0	-119 247
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	194 886	194 886
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-72 593	-72 593
Installationer	-14 242	-2 013
	-86 835	-74 606
Årets avskrivningar		
Installationer	-12 229	-12 229
	-12 229	-12 229
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-26 471	-14 242
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 471	-14 242
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 822	108 051
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	95 822	108 051

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening (500 kr/andel)	72 000	72 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	72 000	72 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 168
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	3 168

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12	7
Momsfordringar	1 804	2 573
Summa övriga fordringar	1 816	2 580

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 508	0
Förutbetalda försäkringspremier	80 665	72 023
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 175	79 081
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 984	23 984
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 750	3 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 121
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 082	179 960

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	1 500 878	1 455 135
Transaktionskonto (Swedbank)	613 721	524 510
Summa kassa och bank	2 114 599	1 979 646

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	29 272 663	29 643 039
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-370 376
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 272 663	-16 037 500
Långfristig skuld vid årets slut	0	13 235 163

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,17%	2023-04-25	7 268 750,00	-7 268 750,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2024-04-30	8 768 750,00	-8 768 750,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2025-03-30	5 770 915,00	0,00	370 376,00	5 400 539,00
NORDEA	3,35%	2025-04-28	0,00	7 268 750,00	0,00	7 268 750,00
NORDEA	3,30%	2025-04-30	0,00	8 768 750,00	0,00	8 768 750,00
STADSHYPOTEK	0,76%	2025-06-01	7 834 624,00	0,00	0,00	7 834 624,00
Summa			29 643 039,00	0,00	370 376,00	29 272 663,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra (Nordea, Stadshypotek) lån om 5 400 539 kr, 7 268 750 kr, 8 768 750 och 7 834 624 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	686	0
Skuld för moms	179	0
Summa övriga skulder	865	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	100 921	79 114
Upplupna driftskostnader	9 090	8 893
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 106	8 682
Upplupna elkostnader	26 769	25 748
Upplupna vattenavgifter	42 687	40 054
Upplupna värmekostnader	36 814	38 224
Upplupna kostnader för renhållning	20 756	15 506
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	374
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 674	267 827
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	436 816	484 420

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 300 000	37 300 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bo Uddstål

Gerd Lindmark

Kurt Knutsson

Clara Wiklund

Leif Stening

Mattias Palmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Runar Brännlund
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557542199523

Dokument

<p>Årsredovisning 2024 - RBF Gimoborg Kolmilan (digital signering) Huvuddokument 22 sidor <i>Startades 2025-03-21 14:22:51 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN)</i> <i>Färdigställt 2025-03-26 17:02:15 CET (+0100)</i></p>	<p>Revisionsberättelse Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</i></p>
<p>Bilagor (ordlista) Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</i></p>	

Initierare

<p>Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen <i>andreas.x.nilsson@riksbyggen.se</i></p>
--

Signerare

<p>Bo Uddstål (BU) <i>bosseu@gmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO UDDSTÅL" <i>Signerade 2025-03-21 15:09:42 CET (+0100)</i></p>	<p>Clara Wiklund (CW) <i>clara.wiklund@gmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLARA WIKLUND" <i>Signerade 2025-03-22 11:47:26 CET (+0100)</i></p>
--	--



Verifikat

Transaktion 09222115557542199523

Gerd Lindmark (GL)
gerd.lindmark50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERD LINDMARK"
Signerade 2025-03-23 19:04:00 CET (+0100)

Kurt Knutsson (KK)
kurt.knutsson6@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KURT LENNART INGEMAR KNUTSSON"
Signerade 2025-03-23 12:34:44 CET (+0100)

Leif Stening (LS)
leif.stening@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
STENING"
Signerade 2025-03-21 16:24:12 CET (+0100)

Mattias Palmqvist (MP)
mattias.palmqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS STIG PALMQVIST"
Signerade 2025-03-21 14:42:42 CET (+0100)

Runar Brännlund (RB)
runar.brannlund@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Runar Brännlund"
Signerade 2025-03-26 09:08:16 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2025-03-26 17:02:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542199523

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 Gimoborg Kolmilan, org. nr 769618-2620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gimoborg Kolmilan för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Gimoborg Kolmilan för år 2024 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 revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 18 mars 2025

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Runar Brännlund
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).

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.

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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Gimoborg Kolmilan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Gimoborg Kolmilan 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

