

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Gimoborg Gröngård
Org nr: 769621-1056

2025-01-01 – 2025-12-31



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

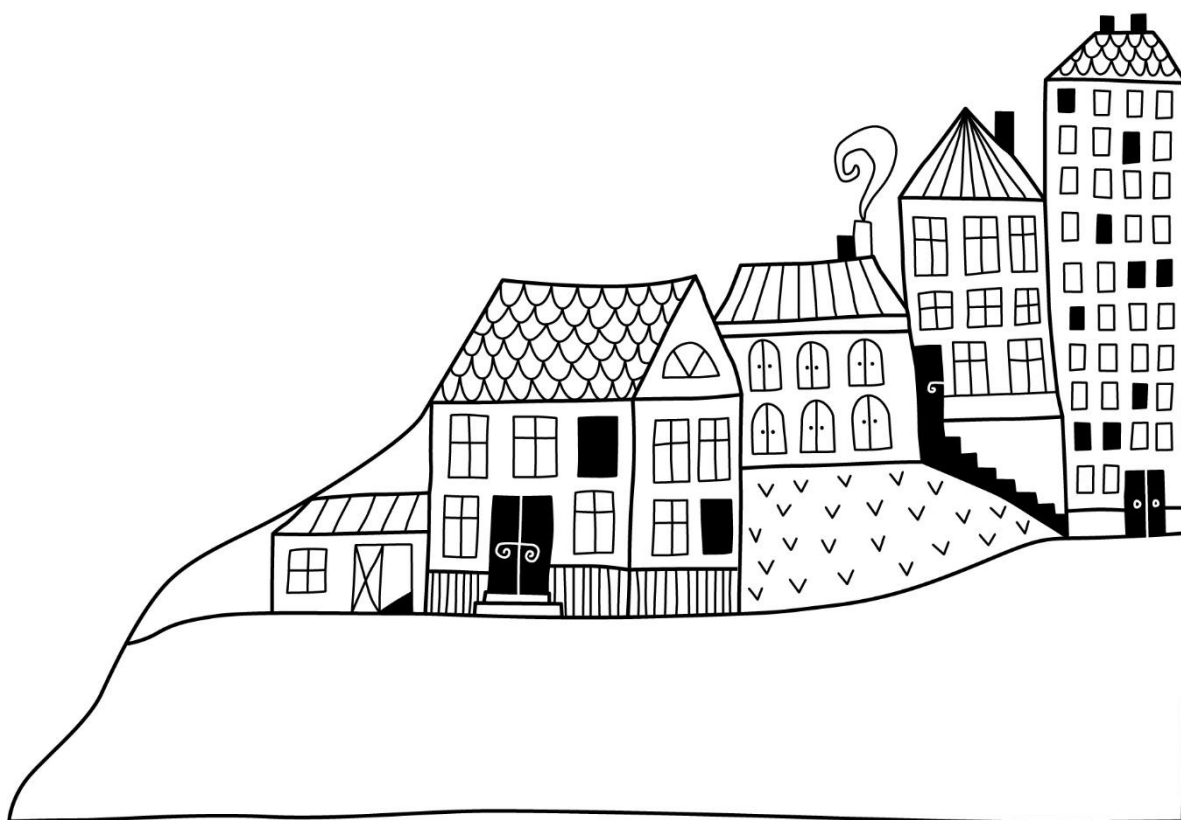
- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd
.....
- c) Val av stämмоordförande
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосекreterare
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
.....
- f) Val av rösträknare
.....
- g) Fråga om stämman blivit 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.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Gimoborg
Gröngård får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

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 2010-02-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-29 nuvarande stadgar registrerades 2024-09-26.

Årets resultat är bättre än föregående år och beror främst på högre intäkter och minskad reparationskostnad. Föreningen har under räkenskapsåret bytt bokföringsregelverket från K2 till K3 varför jämförelser mellan detta räkenskapsår och tidigare år kan vara missvisande då ingen omräkning av föregående års siffror har gjorts. Detta i enlighet med gällande bestämmelser kring mindre företag.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre uppvärmningskostnad och avfallshantering, Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån till högre ränta än tidigare. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15 % till 31 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 490 % till 308 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 667 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 410 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gimoborg 4 i Umeå kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastighetens adress är Sägstallarvägen 9-15.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	16
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carport	24
Antal p-platser	4

Total tomtarea 8 773 m²

Bostäder bostadsrätt 1 976 m²

Årets taxeringsvärde 31 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 47 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggen verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen styrelse.

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 58 tkr och planerat underhåll för 53 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och den uppdaterades senast 2025-11-12.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 16 461 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 549 tkr (270 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 505 tkr (256 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (Service dörröppnare)	52 644

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Sandström	Ordförande	2026
Kerstin Chronqvist	Sekreterare	2027
Mikael Lind	Vice ordförande	2026
Jan Erik Sjöström	Ledamot	2026
Alexander Medin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helene Andersson	Suppleant	2026
Ingelise Lindgren	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Agneta Nyberg	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Andersson		2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Sjöström		2026
Gertrud Lestander		2026
Hillevi Alsbäck		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att gå över till bokföringsregelverket K3 från K2.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 936 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

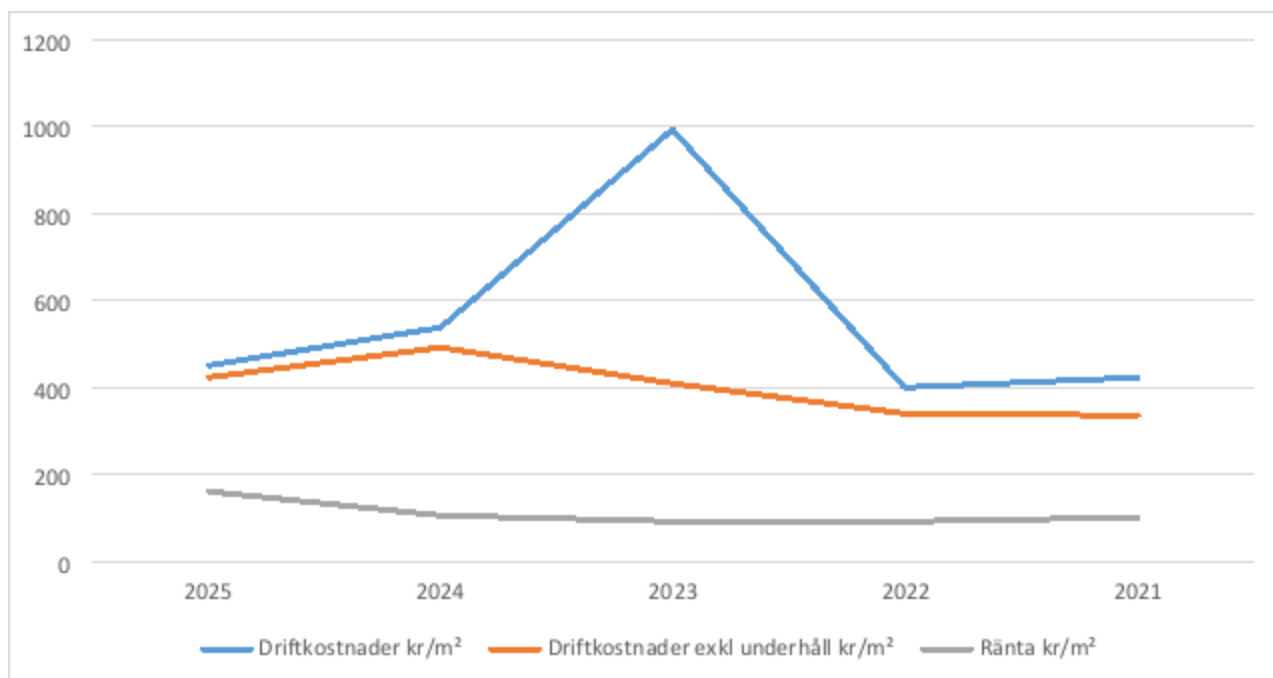


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 115	1 953	1 751	1 579	1 559
Resultat efter finansiella poster*	-257	-131	-1 127	-67	-31
Soliditet %*	54	54	54	55	55
Likviditet %	31	15	30	523	615
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	94	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 010	934	865	783	771
Driftkostnader kr/kvm	450	537	991	399	421
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	423	492	407	340	337
Energikostnad kr/kvm*	210	208	186	174	179
Sparande kr/kvm*	251	180	225	225	267
Ränta kr/kvm	159	105	93	94	102
Skuldsättning kr/kvm*	9 575	9 727	9 777	9 828	9 878
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 575	9 727	9 777	9 828	9 878
Räntekänslighet %*	9,5	10,4	11,3	12,6	12,8

* 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:

Förlust på årets resultat beror främst på ändrade avskrivningsregler där föreningen har övergått till K3-regelverket. Avskrivningen har ökat med 67 % mer än budgeterat. Styrelsen har med stöd av budgeten höjt årsavgiften med 5 % från och med starten av januari år 2026. Detta kommer att stärka årets resultat och ge ett högre framtida sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 800 000	801 827	-2 293 610	-130 674
Disposition enl. årsstämmobeslut			-130 674	130 674
Reservering underhållsfond		505 000	-505 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-52 644	52 644	
Årets resultat				-256 715
Vid årets slut	24 800 000	1 254 183	-2 876 640	-256 715

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 424 285
Årets resultat	-256 715
Årets fondreservering enligt stadgarna	-505 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 644
Summa	-3 133 356

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 133 356**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 115 355	1 952 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	420
Summa rörelseintäkter		2 115 595	1 953 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-887 913	-1 059 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 547	-378 214
Personalkostnader	Not 6	-61 698	-84 106
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-666 616	-399 652
Summa rörelsekostnader		-2 088 774	-1 921 456
Rörelseresultat		26 822	31 869
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 989	44 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-314 526	-207 435
Summa finansiella poster		-283 537	-162 543
Resultat efter finansiella poster		-256 715	-130 674
Årets resultat		-256 715	-130 674



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	40 055 187	40 715 187
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	25 300	31 916
Summa materiella anläggningstillgångar		40 080 487	40 747 103
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		40 116 487	40 783 103
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	7 833	7 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	165 232	141 066
Summa kortfristiga fordringar		173 065	148 101
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 082 924	1 754 317
Summa kassa och bank		2 082 924	1 754 317
Summa omsättningstillgångar		2 255 989	1 902 418
Summa tillgångar		42 372 476	42 685 521



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 800 000	24 800 000
Fond för yttre underhåll	1 254 183	801 827
Summa bundet eget kapital	26 054 183	25 601 827
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 876 641	-2 293 610
Årets resultat	-256 715	-130 674
Summa fritt eget kapital	-3 133 356	-2 424 285
Summa eget kapital	22 920 827	23 177 543
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 119 619
Summa långfristiga skulder	12 119 619	6 800 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 800 000
Leverantörsskulder	102 145	45 730
Övriga skulder	Not 16	1 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	428 494
Summa kortfristiga skulder	7 332 029	12 707 978
Summa eget kapital och skulder	42 372 476	42 685 521



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	59 822	31 869
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	666 616	399 652
	726 438	431 521
Erhållen ränta	12 251	38 509
Erlagd ränta	-297 718	-183 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	440 970	286 859
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-6 225	705
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	193 862	-114 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	628 607	172 734
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	328 607	72 734
Likvida medel vid årets början	1 754 317	1 681 583
Likvida medel vid årets slut	2 082 924	1 754 317



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Föreningen har under räkenskapsåret bytt bokföringsregelverk från K2 till K3. Ingen omräkning av tidigare årssiffror har gjorts, i enlighet med gällande bestämmelser kring mindre företag.

Förändrade redovisningsprinciper jämfört med tidigare tillämpat regelverk (K2) är främst komponentindelning av byggnader där de nu delas upp på betydande komponenter med olika nyttjandeperioder. Under K2 redovisades byggnader som en enhet.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt bokföringsregelverk från K2 till K3. Ingen omräkning av tidigare års siffror har gjorts, i enlighet med gällande bestämmelser kring mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, Stomme och komponenter	Linjär	15-100
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 850 400	1 729 344
Hyror, p-platser	120 000	116 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 000	-13 600
Elavgifter	64 406	47 515
Kabel-tv-avgifter	88 128	70 848
Övriga ersättningar	6 431	2 006
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-8
Summa nettoomsättning	2 115 355	1 952 905

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	240	420
Summa övriga rörelseintäkter	240	420

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-52 644	-87 438
Reparationer	-57 542	-149 239
Försäkringspremier	-38 089	-34 009
Kabel- och digital-TV	-80 202	-106 182
Återbäring från Riksbyggen	1 400	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 104	-7 430
Bevakningskostnader	0	-3 877
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 050	-5 395
Snö- och halkbekämpning	-105 482	-125 148
Förbrukningsinventarier	-1 881	-1 918
Vatten	-94 803	-94 550
Fastighetsel	-130 429	-136 670
Uppvärmning	-188 754	-177 503
Sophantering och återvinning	-71 197	-66 158
Förvaltningsarvode drift	-62 136	-64 568
Summa driftskostnader	-887 913	-1 059 484



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-355 436	-343 578
Lokalkostnader	-500	-770
IT-kostnader	-2 685	-1 193
Arvode, yrkesrevisorer	-73 000	-1 875
Övriga förvaltningskostnader	-28 038	-16 572
Kreditupplysningar	-1 125	-1 148
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 949	-3 438
Representation	-656	0
Kontorsmateriel	-1 538	-3 094
Medlems- och föreningsavgifter	-1 920	-1 920
Bankkostnader	-2 699	-3 989
Övriga externa kostnader	0	-638
Summa övriga externa kostnader	-472 547	-378 214

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-9 000	-10 800
Sammanträdesarvoden	-37 900	-55 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Sociala kostnader	-10 298	-13 806
Summa personalkostnader	-61 698	-84 106

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-659 999	-379 377
Avskrivning Markanläggningar	-1	-13 659
Avskrivning Installationer	-6 616	-6 616
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-666 616	-399 652

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 914	44 497
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	266
Övriga ränteintäkter	75	130
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 989	44 892

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 159 000	38 159 000
Mark	6 941 000	6 941 000
Markanläggning	136 594	136 594
	45 236 594	45 236 594
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 236 594	45 236 594
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 384 814	-4 005 437
Markanläggningar	-136 593	-122 934
	-4 521 407	-4 128 371
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-659 999	-379 377
Årets avskrivning markanläggningar	1	-13 659
	-659 998	-393 036
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 181 405	-4 521 407
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 055 187	40 715 187
Varav		
Byggnader	33 114 187	33 774 186
Mark	6 941 000	6 941 000
Markanläggningar	0	1
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 800 000	47 200 000
Totalt taxeringsvärde	31 800 000	47 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 600 000</i>	<i>37 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 200 000</i>	<i>10 200 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	66 159	66 159
	66 159	66 159
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 159	66 159
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-34 244	-27 628
	-34 244	-27 628
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 616	-6 616
	-6 616	-6 616
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-40 860	-34 244
	-40 860	-34 244
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-40 860	-34 244
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 300	31 916
Varav		
Installationer	25 300	31 916

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening (500 kr/andel)	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 468	6 393
Momsfordringar	1 365	642
Summa övriga fordringar	7 833	7 035

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	25 121	6 383
Förutbetalda försäkringspremier	40 584	38 089
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 282	88 367
Förutbetald renhållning	1 561	1 544
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 684	6 684
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 232	141 066

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	1 464 052	1 451 877
Transaktionskonto (Swedbank)	618 872	302 440
Summa kassa och bank	2 082 924	1 754 317

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	18 919 619	19 219 619
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 600 000	-12 419 619
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	12 119 619	6 800 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,80%	2028-10-30	6 800 000,00	0,00	0,00	6 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2026-12-01	6 800 000,00	0,00	200 000,00	6 600 000,00
NORDEA	2,80%	2027-04-30	5 619 619,00	0,00	100 000,00	5 519 619,00
Summa			19 219 619,00	0,00	300 000,00	18 919 619,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett (Stadshypotek) lån om 6 600 000 kr 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 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	1 390	0
Summa övriga skulder	1 390	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	64 686	47 878
Upplupna driftskostnader	22 505	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 091	0
Upplupna elkostnader	29 746	14 828
Upplupna vattenavgifter	49 243	24 682
Upplupna värmekostnader	24 417	24 175
Upplupna kostnader för renhållning	13 033	13 048
Upplupna revisionsarvoden	33 000	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	19 199
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 954	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 819	98 819
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428 494	242 629

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	20 404 000	20 404 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 13 mars 2026.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maria Sandström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kerstin Chronqvist,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Lind,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jan Erik Sjöström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alexander Medin,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tim Carlsson
Auktoriserad revisor

Agneta Nyberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574345159

Dokument

Årsredovisning 2025 - RBF Gimoborg Gröngård (Slutlig) Huvuddokument 22 sidor Startades 2026-04-01 10:12:52 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN1) Färdigställt 2026-04-08 16:36:19 CEST (+0200)	212422 - Hållbarhetsredovisning.pdf Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN1)
Bilagor (ordlista).pdf Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN1)	

Initierare

Andreas Nilsson (AN1) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se

Signerare

Maria Sandström (MS) mariasandstroem@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA MARIA SANDSTRÖM" Signerade 2026-04-06 21:42:11 CEST (+0200)	Jan Erik Sjöström (JES) jannesjostrom48@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Erik Eugen Sjöström" Signerade 2026-04-01 10:19:06 CEST (+0200)
---	--



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574345159

Kerstin Chronqvist (KC)
kerstin.rautio@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN RAUTIO CHRONQVIST"
Signerade 2026-04-02 14:07:37 CEST (+0200)

Mikael Lind (ML)
mikael.lindh58@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL LIND"
Signerade 2026-04-01 10:36:36 CEST (+0200)

Alexander Medin (AM)
alexander.medin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexander Lars Håkan Medin"
Signerade 2026-04-01 11:18:03 CEST (+0200)

Agneta Nyberg (AN2)
agnetha.nyberg@siemens.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Agneta Nyberg"
Signerade 2026-04-08 16:28:39 CEST (+0200)

Tim Carlsson (TC)
tim.carlsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TIM
ANDERSSON CARLSSON"
Signerade 2026-04-08 16:36:19 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574345159

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



Hållbarhetsredovisning 2024

RBF Gimoborg Gröngård (769621-1056)

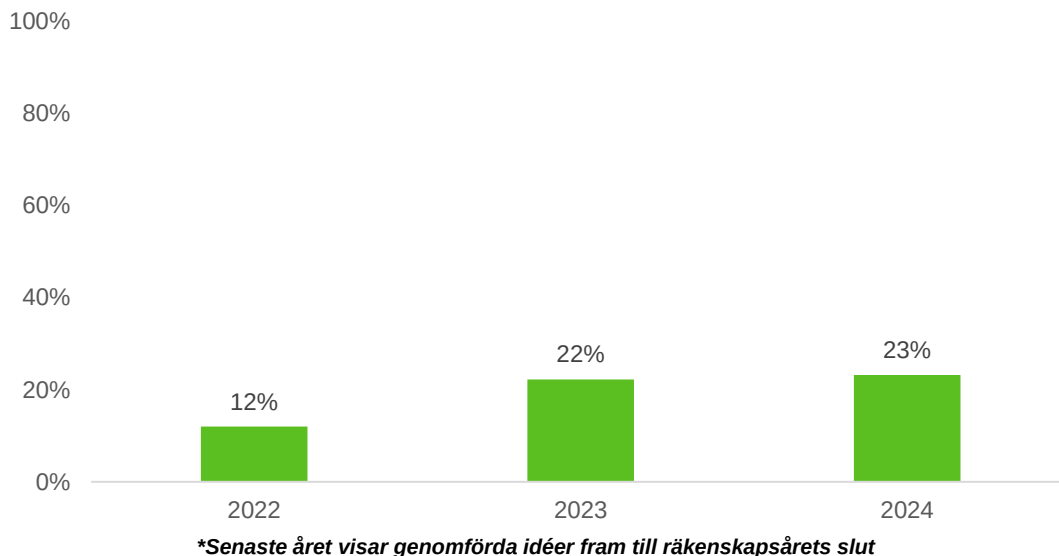


Hållbarhetsidéer

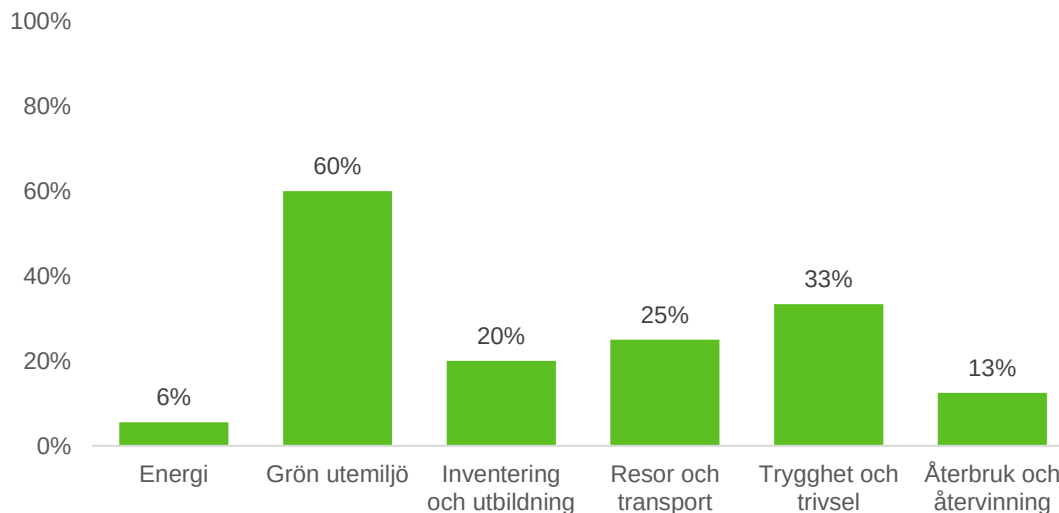
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Gimoborg Gröngård har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 23% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Grön utemiljö

Anlagt en äng
Anlagt odlingslotter
Startat insekshotell
Vattnat med regnvatten
Lämnat kvar rester av löv och gräs
Växter som blommor hela säsongen

Återbruk och återvinning

Samlat in farligt avfall

Energi

Bytt ljuskällor utomhus

Trygghet och trivsel

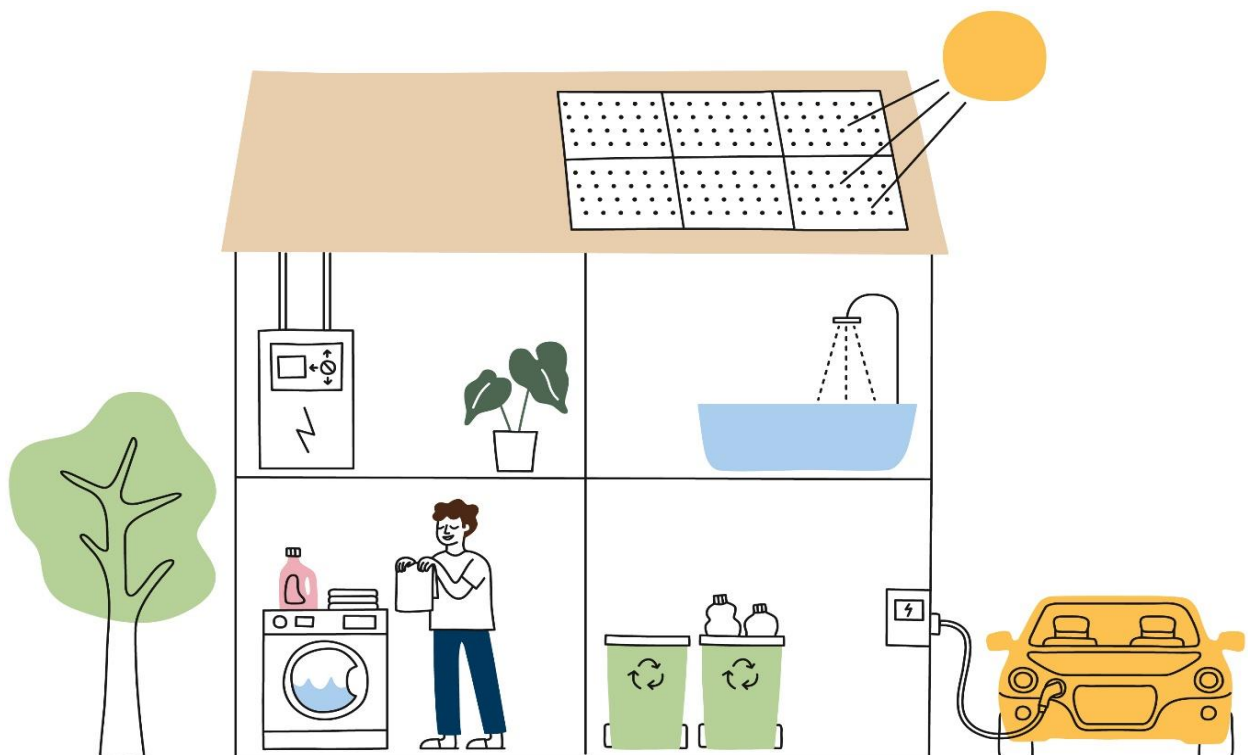
✓ Välkomnat nya medlemmar
Organiserat grannsamverkan

Inventering och utbildning

Utsett miljö- och energiansvarig
Gjort en energiplan

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass C. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-10-12.

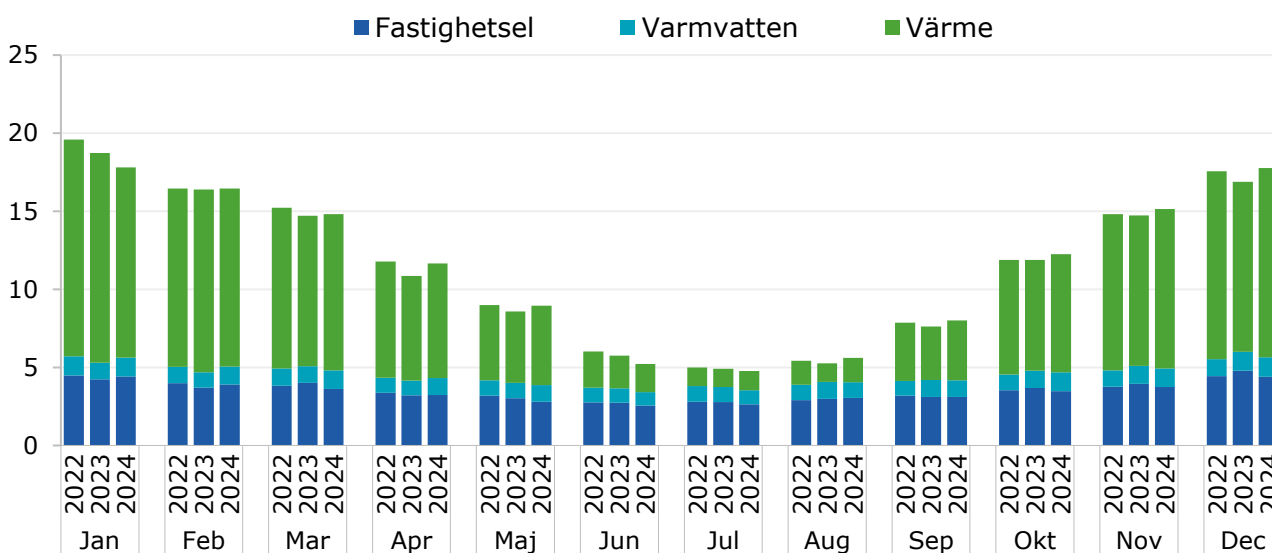
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 1 976 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2022	2023	2024	
Specifik energianvändning	141	136	138	kWh/m ²
Varav fastighetsel	42	42	41	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	0	2	3	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024 var 670 l/m² varav 240 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 13 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

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.

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Gimoborg Gröngård

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Gimoborg Gröngård 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

