
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Gimoborg Gröngård
Org nr: 769621-1056



DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd
.....
- c) Val av stämмоordförande
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare
.....
- 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	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gimoborg Gröngård
för härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomisk och miljömässigt hållbar utveckling.

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 2010-11-04 nuvarande stadgar registrerades 2020-01-11.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år och beror främst på lägre kostnad för underhåll, dock har förvaltningskostnaden ökat där nytt avtal har tecknats. Räntekostnaden har minskat jämfört med föregående räkenskapsår genom att föreningen kvartalsvis amorterar på lånen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 615% till 523%.

I resultatet ingår avskrivningar med 395 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 328 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 Sågställarvägen 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 garage	24
Antal p-platser	4

Total tomtarea 8 773 m²

Total bostadsarea 1 976 m²

Årets taxeringsvärde 47 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 38 200 000 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 80 tkr och planerat underhåll för 118 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.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 13 931 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 464 tkr (235 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 429 tkr (217 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor (åtgärder utemiljö)	117 716

Årets utförda investering

Beskrivning	Belopp
Laddplatser för elbil	255 497 <i>kr</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Lindh	Ordförande	2023
Alf Burstedt	Sekreterare	2023
Carin Rosendal	Vice ordförande	2023
Helene Andersson	Ledamot	2024
Malin Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bert Nyberg	Suppleant	2023
Einar Lestander	Suppleant	2024
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Jan-Erik Sjöström	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Nyberg	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabet Sjöström	2023
Hillevi Alsbäck	2023
Gertrud Lestander	2023

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 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från 2023-01-01.

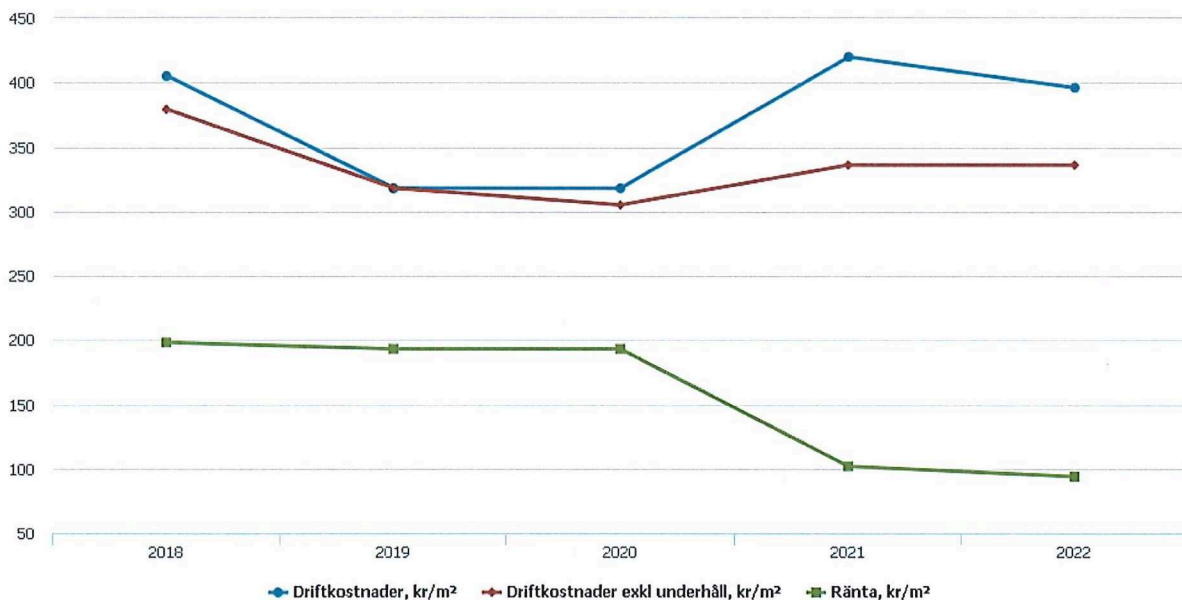
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *n*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 579	1 559	1 563	1 548	1 516
Resultat efter finansiella poster	-67	-31	-83	-43	-229
Resultat exklusive avskrivningar	328	362	368	350	165
Soliditet %	55	55	55	55	55
Likviditet %	523	616	30	531	459
Driftkostnader, kr/m ²	396	420	318	318	405
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	336	336	305	318	379
Ränta, kr/m ²	94	102	193	193	198
Lån, kr/m ²	9 828	9 878	9 929	9 980	10 032



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *h*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 800 000	727 187	-994 281	-30 589
Disposition enl. årsstämmobeslut			-30 589	30 589
Reservering underhållsfond		429 000	-429 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-117 717	117 717	
Årets resultat				-67 298
Vid årets slut	24 800 000	1 038 470	-1 336 153	-67 298


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 024 870
Årets resultat	-67 298
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-429 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	117 717
Summa	-1 403 451

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 403 451

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 578 780	1 559 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 829	77 731
Summa rörelseintäkter		1 657 609	1 637 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-782 506	-830 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 919	-205 760
Personalkostnader	Not 6	-45 417	-45 378
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-395 166	-393 036
Summa rörelsekostnader		-1 558 007	-1 474 639
Rörelseresultat		99 602	162 562
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 456	3 456
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 930	4 970
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-185 285	-201 577
Summa finansiella poster		-166 900	-193 151
Resultat efter finansiella poster		-67 298	-30 589
Årets resultat		-67 298	-30 589

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 501 260	41 894 296
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	253 368	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 754 628	41 894 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		41 790 628	41 930 296
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	1
Övriga fordringar	Not 14	7 014	6 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	110 586	75 240
Summa kortfristiga fordringar		117 601	82 176
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 310 291	2 296 519
Summa kassa och bank		2 310 291	2 296 519
Summa omsättningstillgångar		2 427 892	2 378 694
Summa tillgångar		44 218 520	44 308 991

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	24 800 000	24 800 000	
Fond för yttre underhåll	1 038 471	727 187	
Summa bundet eget kapital	25 838 471	25 527 187	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 336 154	-994 281	
Årets resultat	-67 298	-30 589	
Summa fritt eget kapital	-1 403 451	-1 024 870	
Summa eget kapital	24 435 020	24 502 318	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 319 619	19 419 619
Summa långfristiga skulder		19 319 619	19 419 619
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	100 000	100 000
Leverantörsskulder		67 824	37 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	296 057	249 291
Summa kortfristiga skulder		463 881	387 054
Summa eget kapital och skulder	44 218 520	44 308 991	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 434 576	1 413 408
Hyror, p-platser	115 200	115 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 000	-9 600
Elavgifter	41 004	40 062
Summa nettoomsättning	1 578 780	1 559 470

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	70 848	70 848
Övriga ersättningar	7 442	5 464
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-5
Övriga rörelseintäkter	540	1 424
Summa övriga rörelseintäkter	78 829	77 731

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-117 716	-165 867
Reparationer	-79 611	-52 817
Försäkringspremier	-25 529	-25 485
Kabel- och digital-TV	-59 063	-68 380
Återbäring från Riksbyggen	2 600	2 300
Snö- och halkbekämpning	-91 416	-91 728
Statuskontroll	0	-6 250
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 275
Förbrukningsinventarier	-1 116	-19 823
Fordons- och maskinkostnader	0	-465
Vatten	-78 206	-78 034
Fastighetsel	-111 359	-122 265
Uppvärmning	-153 513	-153 803
Sophantering och återvinning	-45 256	-43 960
Förvaltningsarvode drift	-22 321	-1 613
Summa driftskostnader	-782 506	-830 464

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-266 955	-176 044
Lokalkostnader	-6 462	-1 050
Arvode, yrkesrevisorer	-29 000	-15 935
Övriga förvaltningskostnader	-9 553	-1 688
Kreditupplysningar	-1 141	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 013	-5 236
Representation	-1 106	0
Kontorsmateriel	-1 988	-1 820
Medlems- och föreningsavgifter	-1 920	-960
Bankkostnader	-2 100	-2 260
Övriga externa kostnader	-8 681	-700
Summa övriga externa kostnader	-334 919	-205 760

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-9 600	-9 600
Sammanträdesarvoden	-25 956	-24 720
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 990	-3 990
Sociala kostnader	-5 871	-7 068
Summa personalkostnader	-45 417	-45 378

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-379 377	-379 377
Avskrivning Markanläggningar	-13 659	-13 659
Avskrivning Installationer	-2 129	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-395 166	-393 036

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 456	3 456
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 456	3 456

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 485	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	77	0
Övriga ränteintäkter	11 367	4 970
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 930	4 970

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-184 803	-201 577
Räntekostnader till kreditinstitut	-482	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-185 285	-201 577

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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	-3 246 683	-2 867 306
Markanläggningar	-95 615	-81 956
	-3 342 298	-2 949 262
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-379 377	-379 377
Årets avskrivning markanläggningar	-13 659	-13 659
	-393 036	-393 036
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 735 334	-3 342 298
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 501 260	41 894 296
Varav		
Byggnader	34 532 940	34 912 317
Mark	6 941 000	6 941 000
Markanläggningar	27 320	40 979
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 200 000	38 200 000
Totalt taxeringsvärde	47 200 000	38 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 200 000</i>	<i>10 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets anskaffningar		
Installationer (elbilsladdare)	255 497	0
	<u>255 497</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	255 497	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 129	0
	<u>-2 129</u>	<u>0</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-2 129	0
	<u>-2 129</u>	<u>0</u>
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 129	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	253 368	0
Varav		
Installationer	253 368	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar Riksbyggens intresseförening (500 kr/andel)	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6 150	6 143
Momsfordringar	864	792
Summa övriga fordringar	7 014	6 935

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 640	25 529
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 813	44 011
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 133	5 700
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 586	75 240

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	1 719 988	1 708 628
Transaktionskonto (Seedbank)	590 303	587 891
Summa kassa och bank	2 310 291	2 296 519

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	19 419 619	19 519 619
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 319 619	19 419 619

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,89%	2024-10-30	5 919 619,00	0,00	100 000,00	5 819 619,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-10-30	6 800 000,00	0,00	0,00	6 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2026-12-01	6 800 000,00	0,00	0,00	6 800 000,00
Summa			19 519 619,00	0,00	100 000,00	19 419 619,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	23 762	26 931
Upplupna driftskostnader	25 561	14 486
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 165	0
Upplupna elkostnader	12 373	14 922
Upplupna vattenavgifter	20 163	19 094
Upplupna värmekostnader	22 705	22 976
Upplupna kostnader för renhållning	8 383	7 431
Upplupna revisionsarvoden	27 500	16 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	150 444	127 452
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 057	249 291

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 404 000	20 404 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2023-03-30

Ort och datum



Mikael Lindh



Alf Burstedt



Carin Rosendal



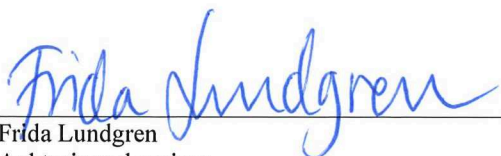
Helene Andersson



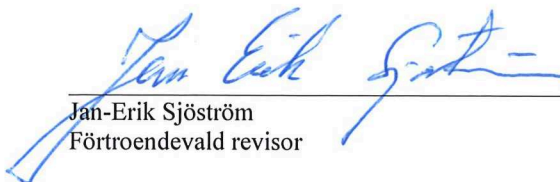
Malin Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-05

KPMG AB



Frida Lundgren
Auktoriserad revisor



Jan-Erik Sjöström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Gimoborg Gröngård, org. nr 769621-1056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Gimoborg Gröngård för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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 besluten 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 Brf Gimoborg Gröngård för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 5/4-2023

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Jan-Erik Sjöström

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.

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.

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 skuldtyngd 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 22 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.

RBF Gimoborg Gröngård

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF 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

