

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Kolgården 1
Org nr: 7696223440





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kolgården 1 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år, detta till största del på grund av högre räntekostnader för fastighetslån. Även högre kostnader för förvaltningstjänster, taxebundna kostnader såsom uppvärmning och avfallshantering har påverkat årets resultat negativt i förhållande till tidigare år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 261% till 249%.

I resultatet ingår avskrivningar med 807 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 742 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kolgården 3 i Region Gotland med 72 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011-2012 med första inflyttning januari 2012 och sista inflyttning september 2012.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	36
3 rum och kök	24
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	39	(varav 2 handikapp + 2 besök + 2 elladdplatser)
Antal garage	40	Carport med förråd



Total tomtarea 12 755 m²

Bostäder bostadsrätt 4 680 m²

Total bostadsarea 4 680 m²

Årets taxeringsvärde 86 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 86 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Trappstädning via entreprenad ISS
Riksbyggen	Snöröjning
GEAB	El och fjärrvärme
Telia	Fiberanslutning Triple Play
Infometric	Avläsning el, IMD
Ragnsells AB	Hämtning källsortering
Inspecta	Hissbesiktning
Riksbyggen	Kärلتvätt
Riksbyggen	Driftövervakning

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 98 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsfond uppgick vid årets början till 1 425 703 kr. Under 2024 har avsättning skett med 140 400 och inget har ianskrätagits. Vid årets slut uppgår saldottill 1 566 103 kr.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl Ottosson	Ordförande	2025
Anneli Eriksson	Vice ordförande	2026
Lennart Fridlund	Ledamot	2026
Anders Andersson	Ledamot	2025
Fredrik Dahlbom	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lise Langseth	Suppleant	2025
Victor Hardinge	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils-Åke Axelsson	Auktoriserad revisor	2025
Lars Pettersson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Leksäther	2025
Christer Pettersson	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 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 724 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 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

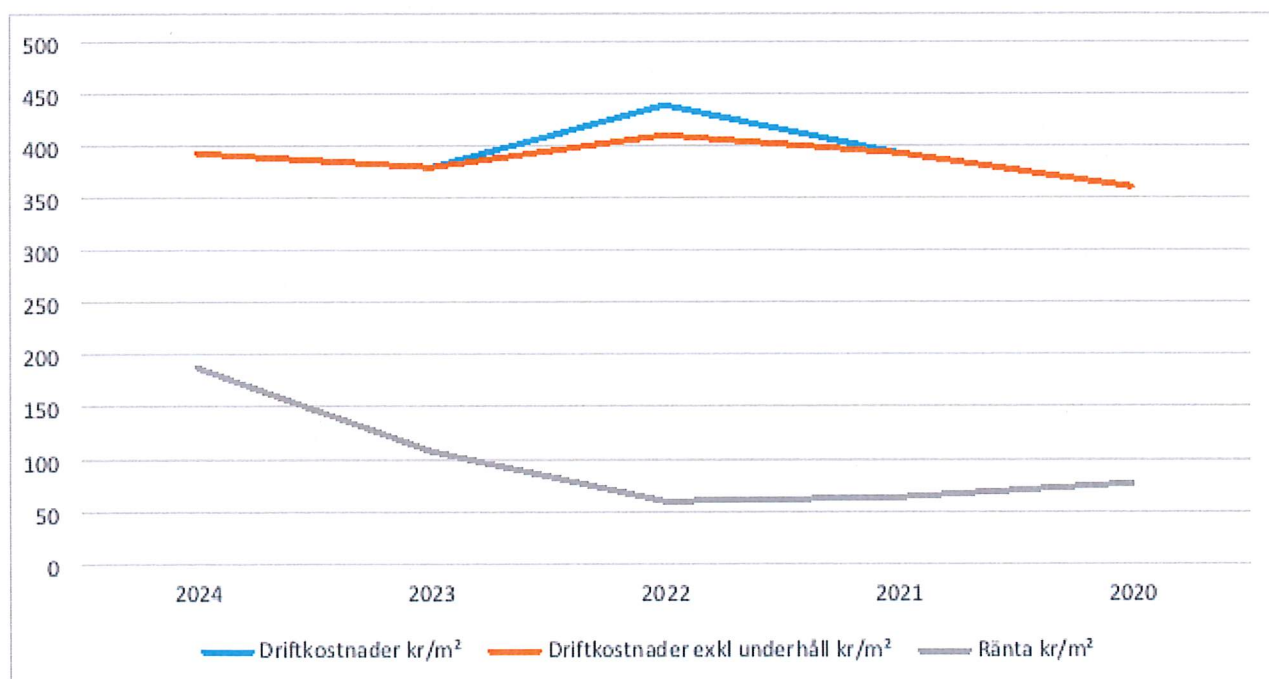


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 961	3 504	3 397	3 400
Rörelsens intäkter	3 965	3 505	3 413	3 409
Resultat efter finansiella poster*	-65	146	68	284
Resultat exkl avskrivningar	742	901	825	1 035
Balansomslutning	138 888	138 065	138 069	138 994
Årets kassaflöde	-583	-12	-14	773
Soliditet %*	79	80	80	79
Likviditet %	249	261	310	274
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	90	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	765	670	653	656
Driftkostnader kr/kvm	393	379	439	392
Energikostnad kr/kvm*	220	219	201	212
Underhållsfond kr/kvm	335	305	275	274
Sparande kr/kvm*	159	193	205	221
Ränta kr/kvm	187	106	59	62
Skuldsättning kr/kvm*	5 988	5 805	5 877	6 055
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 988	5 805	5 877	6 055
Räntekänslighet %*	7,8	8,7	9,0	9,2

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 517 248	5 292 752	1 425 703	3 856 898	146 344
Disposition				146 344	-146 344
Reservering underhållsfond			140 400	-140 400	
Årets resultat					-65 015
Vid årets slut	99 517 248	5 292 752	1 566 103	3 862 842	-65 015

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 003 242
Årets resultat	-65 015
Årets fondreservering	-140 400
Summa	3 797 827

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 797 827**

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	3 961 357	3 504 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 180	180
Summa rörelseintäkter		3 964 537	3 504 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 837 160	-1 772 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-431 545	-286 614
Personalkostnader	Not 6	-116 784	-104 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-807 186	-754 811
Summa rörelsekostnader		-3 192 675	-2 917 652
Rörelseresultat		771 862	586 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 923	57 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-873 800	-498 390
Summa finansiella poster		-836 877	-440 595
Resultat efter finansiella poster		-65 015	146 344
Årets resultat		-65 015	146 344



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	134 006 558	134 752 318
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 297 535	57 090
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	644 451
Summa materiella anläggningstillgångar		136 304 093	135 453 859
Summa anläggningstillgångar		136 304 093	135 453 859
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 826	51
Övriga fordringar	Not 15	68	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	843 363	290 472
Summa kortfristiga fordringar		846 257	290 583
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 737 261	2 320 347
Summa kassa och bank		1 737 261	2 320 347
Summa omsättningstillgångar		2 583 518	2 610 930
Summa tillgångar		138 887 611	138 064 790



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 810 000	104 810 000
Fond för yttre underhåll		1 566 103	1 425 703
Summa bundet eget kapital		106 376 103	106 235 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 862 842	3 856 898
Årets resultat		-65 015	146 344
Summa fritt eget kapital		3 797 827	4 003 242
Summa eget kapital		110 173 929	110 238 944
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 971 092	16 611 020
Summa långfristiga skulder		9 971 092	16 611 020
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 053 136	10 557 700
Leverantörsskulder	Not 19	226 988	129 724
Övriga skulder	Not 20	56 054	49 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	406 412	478 089
Summa kortfristiga skulder		18 742 590	11 214 826
Summa eget kapital och skulder		138 887 611	138 064 790



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	771 862	586 939
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	807 186	754 811
	1 579 048	1 341 750
Erhållen ränta	36 923	57 795
Erlagd ränta	-873 800	-498 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	742 171	901 155
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-555 674	-117 989
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	7 527 764	-144 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 714 261	638 762
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i installationer	-2 301 870	0
Investeringar i pågående byggnation	644 451	-644 451
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 657 419	-644 451
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Skillnaden i långfristiga skulder	-7 839 928	-6 460
Upptagna lån	1 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 639 928	-6 460
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-583 086	-12 150
Likvida medel vid årets början	2 320 347	2 332 497
Likvida medel vid årets slut	1 737 261	2 320 347
Kassa och Bank BR	1 737 261	2 320 347



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter (dörrar cykelförråd)	Linjär	20
Solceller	Linjär	15
Installationer (2 p-platser med elladdstolpe)	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	5

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	3 386 076	2 976 480
Hyror, lokaler	32 400	32 400
Hyror, p-platser	296 652	300 817
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	0
Elavgifter	207 589	180 112
Övriga ersättningar	28 035	14 602
Övriga sidointäkter	11 210	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Summa nettoomsättning	3 961 357	3 504 411

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	3 180	180
Summa övriga rörelseintäkter	3 180	180



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-98 344	-66 771
Försäkringspremier	-107 714	-90 662
Kabel- och digital-TV	-231 046	-226 026
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 733	-1 666
Serviceavtal	-15 312	0
Obligatoriska besiktningar	-103 685	-5 723
Snö- och halkbekämpning	-52 209	-74 647
Förbrukningsinventarier	-6 784	-9 778
Vatten	-399 225	-390 445
Fastighetsel	-355 624	-386 453
Uppvärmning	-275 211	-248 233
Sophantering och återvinning	-185 898	-150 033
Förvaltningsarvode drift	-4 375	-121 569
Summa driftskostnader	-1 837 160	-1 772 006

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-367 645	-227 964
IT-kostnader	-281	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 688	-18 313
Övriga förvaltningskostnader	-6 514	-10 996
Kreditupplysningar	-3 193	-777
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 621	-9 828
Representation	-1 385	0
Kontorsmateriel	-6 840	-2 380
Telefon och porto	-1 946	-1 948
Bankkostnader	-3 432	-2 903
Övriga externa kostnader	0	-11 505
Summa övriga externa kostnader	-431 545	-286 614

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-8 736	-5 976
Styrelsearvoden	-51 800	-43 500
Sammanträdesarvoden	-28 800	-29 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 200	-6 700
Pensionskostnader	-373	0
Sociala kostnader	-21 875	-18 545
Summa personalkostnader	-116 784	-104 221

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-727 116	-727 116
Avskrivning Markanläggningar	-8 145	-8 145
Avskrivningar tillkommande utgifter	-10 500	-10 500
Avskrivning Installationer	-61 425	-9 051
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-807 186	-754 811

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	36 827	268
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	57 497
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	87	24
Övriga ränteintäkter	8	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 923	57 795

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-873 800	-498 330
Övriga räntekostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-873 800	-498 390



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 909 666	84 909 666
Mark	57 000 000	57 000 000
Tillkommande utgifter	210 000	210 000
Markanläggning	40 724	40 724
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	142 160 390	142 160 390
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 306 425	-6 579 309
Tillkommande utgifter	-84 000	-73 500
Markanläggningar	-17 647	-9 502
	-7 408 072	-6 662 311
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-727 116	-727 116
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-10 500	-10 500
Årets avskrivning markanläggningar	-8 145	-8 145
	-745 761	-745 761
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 153 833	-7 408 072
Restvärde enligt plan vid årets slut	134 006 557	134 752 318
Varav		
Byggnader	76 876 125	77 603 241
Mark	57 000 000	57 000 000
Tillkommande utgifter	115 500	126 000
Markanläggningar	14 932	23 077
Taxeringsvärden		
Bostäder	86 000 000	86 000 000
Totalt taxeringsvärde	86 000 000	86 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 000 000</i>	<i>14 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	90 505	90 505
	90 505	90 505
Årets anskaffningar		
Installationer	2 301 870	0
	2 301 870	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 392 375	90 505
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-33 415	-24 364
	-33 415	-24 364
Årets avskrivningar		
Installationer	-61 425	-9 502
	-61 425	-9 502
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-94 840	-33 415
	-94 840	-33 415
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-94 840	-33 415
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 297 535	57 090
Varav		
Installationer	2 297 535	57 090
Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	644 451	0
Installationer (pågående)	644 451	0
Vid årets slut	0	644 451
Installationer (aktivering av solceller och laddstolpar)	-644 451	644 451
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	644 451
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 826	51
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 826	51
Not 15 Övriga fordringar		
	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	68	60
Summa övriga fordringar	68	60



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	120 640	107 714
Förutbetalt förvaltningsarvode	95 705	88 474
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 971	37 671
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	589 047	56 613
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	843 363	290 472

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 195 502	1 158 675
Transaktionskonto	541 759	1 161 672
Summa kassa och bank	1 737 261	2 320 347

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	28 024 228	27 168 720
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-347 492	-344 492
Nästa års omsättning av lån (kortfristig del av långsiktiga skulder)	-17 705 644	-10 213 208
Långfristig skuld vid årets slut	9 971 092	16 611 020

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,59%	2025-06-03	10 213 208,00	0,00	140 000,00	10 073 208,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2025-12-01	6 520 600,00	0,00	79 164,00	6 441 436,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2025-12-30	0,00	1 200 000,00	9 000,00	1 191 000,00
STADSHYPOTEK	4,18%	2026-12-01	10 434 912,00	0,00	116 328,00	10 318 584,00
Summa			27 168 720,00	1 200 000,00	344 492,00	28 024 228,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 347 492 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 389 968 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 26 286 768 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 10 073 208 kr, 6 441 436 kr och 1 191 000 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 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	223 375	129 464
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 613	260
Summa leverantörsskulder	226 988	129 724



Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	7 337	2 631
Skuld sociala avgifter och skatter	48 717	42 504
Clearing	0	4 178
Summa övriga skulder	56 054	49 313

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	97 844	60 616
Upplupna driftskostnader	-5 255	45 014
Upplupna elkostnader	58 917	47 448
Upplupna värmekostnader	34 894	42 388
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 012	266 622
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 412	478 089

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 260 000	36 260 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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

Karl Ottosson

Anneli Eriksson

Fredrik Dahlbom

Anders Andersson

Lennart Fridlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Nils-Åke Axelsson
revisor

Lars Pettersson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557547268846

Dokument

Årsredovisning 2024 kolgården

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-05-20 14:28:18 CEST (+0200) av Sebastian Kippel (SK)

Färdigställt 2025-05-21 13:44:20 CEST (+0200)

Initierare

Sebastian Kippel (SK)

Riksbyggen

sebastian.kippel@riksbyggen.se

Signerare

Karl Ottosson (KO) karl.ottosson@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Jonas Rolf Ottosson" Signerade 2025-05-20 16:35:46 CEST (+0200)	Anneli Eriksson (AE) anneri55@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Barbro Anneli Eriksson" Signerade 2025-05-20 17:58:21 CEST (+0200)
Fredrik Dahlbom (FD) fredrik@dahlbom.org  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Fredrik Dahlbom" Signerade 2025-05-20 21:00:14 CEST (+0200)	Anders Andersson (AA) aa@larsarve.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Anders Andersson" Signerade 2025-05-20 15:13:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547268846

Lennart Fridlund (LF)
lennart.xpress@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART FRIDLUND"
Signerade 2025-05-20 19:34:17 CEST (+0200)

Lars Pettersson (LP)
lassep21@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS PETTERSSON"
Signerade 2025-05-21 13:44:20 CEST (+0200)

Nils-Åke Axelsson (NA)
nils-ake.axelsson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils-
Åke Axelsson"
Signerade 2025-05-21 11:05:04 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolgården 1

Org.nr 769622-3440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolgården 1 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt god revisionssed i Sverige 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.

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 Bostadsrättsföreningen Kolgården 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den

Nils-Åke Axelsson

Lars Pettersson

Verifikat

Transaktion 09222115557547368570

Dokument

Kolgården Revisionsberättelse 2024

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-05-21 13:31:48 CEST (+0200) av

Sebastian Kippel (SK)

Färdigställt 2025-05-21 13:48:45 CEST (+0200)

Initierare

Sebastian Kippel (SK)

Riksbyggen

sebastian.kippel@riksbyggen.se

Signerare

Lars Pettersson (LP)

lassep21@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS PETTERSSON"

Signerade 2025-05-21 13:48:45 CEST (+0200)

Nils-Åke Axelsson (NA)

nils-ake.axelsson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils-
Åke Axelsson"

Signerade 2025-05-21 13:41:21 CEST (+0200)

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

