

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Cumulus
Org nr: 769609-0872

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 och andra eventuella ersättningar 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
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Cumulus får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 752 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 708 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Amhult 1:279 inom Amhult centrum i Göteborgs kommun. Föreningen består av 2 st flerbostadshus i 3–4 våningar med sammanlagt 38 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastighetens adress är Amhults byväg 17–23.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	20	6	38

Dessutom tillkommer

P-platser	Gästparkering	Handikapparkering
38	7	1

Total tomtarea	4 738 m ²
Total bostadsarea	3 089 m ²

Årets taxeringsvärde	71 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 600 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 228 tkr och planerat underhåll för 297 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades september 2024.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte motorkuddar i hissar	49 095
Byte Driftenheter för värme- och energiövervakning (DUC)	248 350

Under 2025 planerar styrelsen nedan underhåll

Beskrivning
OVK – Ventilationsöversyn
Generellt hissunderhåll
Byte av korgvagnar hissarna
Eventuell trädfällning & trädansning
Eventuellt ersättning av gatsten till sedum



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Therése Lewrén	Ordförande/ Sekreterare	2024
Marie Falk	Vice ordförande	2025
Daniel Högberg	Ledamot	2024
Julia Bröndum	Ledamot Riksbyggen	2024 <i>Avgick december 2024</i>
Hanna Hillerdal	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2024
Suppleant	2024
Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdrag
KPMG AB
Arnold Eriksson

Revisorssuppleanter

Nina Jonsson

Valberedning

Gunilla Haraldsson

Tove Anderberg

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 52 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 1 januari 2024 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5 % från 1 januari 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 026 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Ordföranden har ordet

Året 2024 har passerat, och det är dags att sammanfatta det i föreningens årsredovisning.

I första stycket i våra stadgar går det att läsa föreningens ändamål: "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, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling."

Detta innebär att vi arbetar kontinuerligt med "God förvaltning", vilket innefattar fastigheter, utemiljöer, ekonomi, styrelsearbete och att vårda föreningens gemenskap.

God förvaltning av fastigheter och utemiljöer

Arbetet under 2024 utgick från budget och underhållsplan som togs fram hösten 2023. Bland genomförda åtgärder finns hissunderhåll, reparationer av soprumsdörrar och mindre arbeten på grönytor.

Föreningen har i god tid infört fastighetsnära förpackningsinsamling (FNI). Våra soprum har haft tillräckligt med utrymme för att rymma de nya kärlen som krävs enligt kommande lagstiftning.

Samarbetet med Riksbyggen fortsätter att fungera väl, och budget- och underhållsplaneringen för 2024 har genomförts enligt plan.

God förvaltning av föreningens ekonomi

Inför 2024 höjdes avgifterna med 8 %. Trots att inflationen höll sig på en rimlig nivå, mötte vi fortsatt höjda kostnader från leverantörer. Dessutom krävdes avsättningar för underhåll, reparationer och omskrivning av fastighetslån till högre räntor.

Utöver det planerade underhållsarbetena tillkom byte av drifenheter för värme- och energiövervakning (DUC). Detta behov kommunicerades av Riksbyggen först efter att 2024 inletts och fanns därför inte med i budget eller underhållsplanen.

Två större kostnadsposter under året var reparationer av vattenläckage vid franska balkonger samt arbeten med dörrar och portkodssystem.

För att förbättra kontrollen av ekonomin krävs nu dubbel attestering av alla fakturor. Förutom Riksbyggens process godkänns alla fakturor digitalt av både vice ordförande och ordförande innan betalning sker.

God förvaltning av föreningens styrelsearbete

Under 2024 krävdes omfattande arbete för att uppdatera och byta ut föreningens stadgar, baserat på förändrad lagstiftning och förtydliganden från Riksbyggen. Det första beslutet togs på ordinarie stämman i maj och det andra i september. De nya stadgarna registrerades av Boverket i oktober 2024 och har sedan dess delats med alla medlemmar digitalt via RB.se och BoPärmen.

Styrelsen fortsätter att noggrant prioritera uppgifter och projekt för att säkerställa att tillgänglig tid används för lagstadgade krav och det som stadgarna föreskriver. Vi undviker att hantera frågor som rör enskilda medlemmars boende, personliga åsikter eller annat som ligger utanför föreningens ansvar.

God förvaltning av föreningens gemenskap

Under denna rubrik vill vi lyfta det gemensamma arbete som vi alla boende bidrar med. Det handlar främst om insatser för rabatter och städning, men även om att samlas vid gemensamma aktiviteter när tillfälle ges.

Styrelsen hoppas att våra regelbundna informationsbrev och den information som finns på portalen och "Mitt Riksbyggen" hjälper er medlemmar att känna er informerade och engagerade i föreningens arbete. Jag vill också påminna om att bo i en bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar för alla boende.

Under 2024 genomförde vi både vår- och höstsamlingar för arbete med utemiljöerna, samt mycket uppskattade träffar med sommartårta i juli och glöggmingel i december.

Jag vill rikta ett varmt tack till styrelsen för det arbete vi genomfört i år. Under årets senare del har vi lyckats skapa en bättre arbetsfördelning, vilket har lett till en mer rättvis arbetsbelastning och bättre förberedelser inför framtida förändringar i styrelsesammansättningen.

2023 gjorde vi ett arbete med att byta ut alla belysningskällor till LED och under 2024 har FNI införts. Båda dessa förändringar känns ur miljöhänseende riktigt varmt om hjärtat att vi har genomfört.

Ett stort tack även till er medlemmar för ert förtroende och era positiva kommentarer – det uppskattas och värmer verkligen!

På återseende! / Therése Lewrén, Ordförande Brf Cumulus

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning* [^]	3 398	3 135	3 024	2 926	2 931
Resultat efter finansiella poster*	-44	32	-348	459	101
Balansomslutning	85 163	86 315	87 236	88 213	88 713
Soliditet %*	63	62	62	61	60
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	97	93	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 067	987	947	917	915
Driftkostnader kr/kvm	486	463	611	372	454
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	389	351	317	356	454
Energikostnad kr/kvm*	198	177	161	157	147
Underhållsfond kr/kvm	457	438	437	654	593
Reservering till underhållsfond kr/kvm	115	114	77	77	77
Sparande kr/kvm*	325	366	425	408	276
Ränta kr/kvm	269	194	118	105	114
Skuldsättning kr/kvm*	10 094	10 418	10 741	10 903	11 227
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 094	10 418	10 741	10 903	11 227
Räntekänslighet %*	9,5	10,6	11,3	11,9	12,3

* obligatoriska nyckeltal

[^]Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Upplysning vid förlust

Ökade driftskostnader i kombination med rådande ränteläge leder till negativt resultat under 2024.

Föreningen visar ett negativt kassaflöde med anledning av amortering med 1 mkr.

Föreningen visar god förmåga att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Underhållsplanen visar ett rekommenderat sparande med 115 tkr/år/kvm, sparandet för 2024 överstiger rekommendationen och uppgår till 325 kr/kvm.

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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 400 000	1 353 785	1 713 785	31 994
Disposition enl. årsstämmobeslut			31 994	-31 994
Reservering underhållsfond		356 000	-356 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-297 445	297 445	
Årets resultat				-44 023
Vid årets slut	50 400 000	1 412 340	1 687 224	-44 023

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 745 778
Årets resultat	-44 023
Årets fondreservering enligt stadgarna	-356 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	297 445
Summa	1 643 200

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 643 200**

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	3 397 964	3 135 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	56 851
Summa rörelseintäkter		3 398 024	3 191 881
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 499 608	-1 421 381
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 340	-349 930
Personalkostnader	Not 6	-84 293	-103 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-751 897	-751 897
Summa rörelsekostnader		-2 688 138	-2 627 147
Rörelseresultat		709 886	564 734
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 922	67 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-830 830	-600 709
Summa finansiella poster		-753 908	-532 740
Resultat efter finansiella poster		-44 023	31 994
Årets resultat		-44 023	31 994



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	82 111 899	82 863 796
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 111 899	82 863 796
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	19 300	19 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 300	19 300
Summa anläggningstillgångar		82 131 199	82 883 096
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	46
Övriga fordringar	Not 11	59 926	59 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	163 896	158 523
Summa kortfristiga fordringar		223 822	217 815
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 808 285	3 214 562
Summa kassa och bank		2 808 285	3 214 562
Summa omsättningstillgångar		3 032 107	3 432 377
Summa tillgångar		85 163 305	86 315 473

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 400 000	50 400 000
Fond för yttre underhåll		1 412 340	1 353 785
Summa bundet eget kapital		51 812 340	51 753 785
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 687 223	1 713 785
Årets resultat		-44 023	31 994
Summa fritt eget kapital		1 643 200	1 745 778
Summa eget kapital		53 455 540	53 499 563
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 705 557	21 705 666
Summa långfristiga skulder		23 705 557	21 705 666
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 474 333	10 474 334
Leverantörsskulder		66 688	81 037
Skatteskulder		122 322	118 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	338 865	436 769
Summa kortfristiga skulder		8 002 208	11 110 244
Summa eget kapital och skulder		85 163 305	86 315 473



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	709 886	564 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	751 897	751 897
	1 461 783	1 316 631
Erhållen ränta	76 922	67 969
Erlagd ränta	-812 048	-583 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	726 657	800 975
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-6 007	-77 278
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-126 817	30 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	593 833	753 989
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation		25 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	25 200
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 000 110	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 110	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-406 277	-220 811
Likvida medel vid årets början	3 214 562	3 435 373
Likvida medel vid årets slut	2 808 285	3 214 562



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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

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	3 169 020	2 934 288
Hyror, p-platser	136 800	118 560
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-36 900	-39 780
Elavgifter	127 425	115 484
Pant och överlåtelseavgifter	1 623	6 490
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-12
Summa nettoomsättning	3 397 964	3 135 030

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	55 951
Övriga rörelseintäkter	60	900
Summa övriga rörelseintäkter	60	56 851

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-297 445	-347 353
Reparationer	-228 265	-110 636
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 940	-60 382
Försäkringspremier	-44 450	-37 041
Kabel- och digital-TV	-62 195	-57 902
Återbäring från Riksbyggen	300	3 200
Serviceavtal	-21 143	-22 156
Obligatoriska besiktningar	-6 966	-6 245
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 428	-6 741
Snö- och halkbekämpning	-29 999	-32 031
Förbrukningsinventarier	-4 312	-5 759
Vatten	-111 873	-75 702
Fastighetsel	-183 447	-182 666
Uppvärmning	-315 413	-287 484
Sophantering och återvinning	-43 917	-46 834
Förvaltningsarvode drift	-81 116	-145 649
Summa driftskostnader	-1 499 608	-1 421 381

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-2 807
Förvaltningsarvode administration	-265 194	-255 000
Lokalkostnader	-656	-656
Hyra inventarier & verktyg	0	-5 356
IT-kostnader	-19 577	-17 093
Arvode, yrkesrevisor	-25 000	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-23 190	-6 893
Kreditupplysningar	0	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 056	-7 088
Representation	-3 170	0
Kontorsmateriel	-8 044	-3 038
Telefon och porto	0	-330
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-37	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 520	-1 520
Konsultarvoden	0	-25 200
Bankkostnader	-2 896	-2 410
Summa övriga externa kostnader	-352 340	-349 930

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-60 661	-74 012
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 380	-14 108
Sociala kostnader	-13 252	-15 818
Summa personalkostnader	-84 293	-103 938

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-751 897	-751 897
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-751 897	-751 897

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	85 403 000	85 403 000
Mark	5 387 000	5 387 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 790 000	90 790 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 926 204	-7 174 307
	-7 926 204	-7 174 307
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-751 897	-751 897
	-751 897	-751 897
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 678 100	-7 926 204
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 111 899	82 863 796
Varav		
Byggnader	76 724 899	77 476 796
Mark	5 387 000	5 387 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	71 600 000	71 600 000
Totalt taxeringsvärde	71 600 000	71 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 000 000</i>	<i>54 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 600 000</i>	<i>17 600 000</i>

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Laddboxar	0	25 200
	0	25 200
Förändring under året		
Laddboxar	0	-25 200
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	0	0

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
3 st andelar i Kulturhuset Vingen	300	300
38 st garantikapitalbevis a 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	19 000	19 000
Summa andra långfristiga fordringar	19 300	19 300

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	58 607	56 990
Momsfordringar	1 319	2 256
Summa övriga fordringar	59 926	59 246

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 784	44 450
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 298	63 750
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 091	15 449
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 569
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 722	33 306
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 896	158 523

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel SBAB	2 495 792	2 418 909
Transaktionskonto Swedbank	312 493	795 653
Summa kassa och bank	2 808 285	3 214 562

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	31 179 890	32 180 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 474 333	-10 474 334
Långfristig skuld vid årets slut	23 705 557	21 705 666

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,67%	2024-05-24	10 474 334,00	-9 474 224,00	1 000 110,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2025-06-30	7 474 333,00	0,00	0,00	7 474 333,00
STADSHYPOTEK	3,67%	2026-09-01	6 877 000,00	0,00	0,00	6 877 000,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2027-06-01	7 354 333,00	0,00	0,00	7 354 333,00
STADSHYPOTEK	3,51%	2028-06-01	0,00	9 474 224,00	0,00	9 474 224,00
Summa			32 180 000,00	0,00	1 000 110,00	31 179 890,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 7 474 333 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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	71 385	52 603
Upplupna elkostnader	21 204	24 477
Upplupna vattenavgifter	8 106	7 035
Upplupna värmekostnader	41 117	40 389
Upplupna kostnader för renhållning	3 276	3 631
Upplupna revisionsarvoden	25 000	21 250
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 399	8 409
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	163 379	278 976
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	338 865	436 769

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	38 850 000	38 850 000

Not 17 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

Therése Lewrén

Daniel Högberg

Marie Falk

Hanna Hillerdal

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Arnold Eriksson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Cumulus, org. nr 769609-0872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cumulus för år 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. 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 fortlopande 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 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.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Arnold Eriksson
Förtroendevald revisor





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860