

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Grubbehus nr 1
Org nr: 794000-1741



DAGORDNING VID ORDINARIE 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 har att 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 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

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Grubbehus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-05-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-07.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år. Kostnaden för underhåll är lägre än föregående år dock ökade kostnader främst för reparation-, värme- och elkostnad. Årets resultat uppgår till -448 tkr i jämförelse med -267 tkr enligt föregående räkenskapsår.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning,

Föreningens likviditet har under året förändrats från 37% till 35%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 207 % till 259 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 121 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 673 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eken 17 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 132 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960-62.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
27	63	30	12	132

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	2	25	93



Total tomtarea	19 468 m ²
Total bostadsarea	7 596 m ²
Total lokalarea	491 m²

Årets taxeringsvärde	118 167 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	118 167 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 1,92 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 465 tkr och planerat underhåll för 690 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024-04-19 och styrelsen anser att den är aktuell. Finns ett underhållsbehov på 82 275 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 742 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 292 tkr.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och den uppdaterades senast 2024-04-19.

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.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tak	2014-2015	Renovering soprum, torkrum, tvättstuga, källargång
Målning	2014-2015	
Entrédörrar	2016-2017	Byte till ståldörrar
Cykelförråd	2018	Ny installation
Fasad	2018-2019	Renovering
Markytor	2018-2019	Asfalt
Cykelförråd	2018-2019	Ny installation
Individuell elmätning	2019	Ny installation
Tvättstuga	2020	Utbyte av avfuktare
Bergvärme	2022-2023	påbörjad installation
Målning	2021-2022	panel utsida
Internet	2021-2022	Byte av utrustning, upprustning datanätverk
Taggläsare, El, Bergvärme	2022-2023	Ombyggnad taggläsare, elslingor brunnar, slutlig faktura bergvärme



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Förbättringar skyddsrum, åtgärder diskbänkskåp, tvättmaskin)	162 360
Installationer (Fastighetsspolning, relining köksstam, cylinderbyte)	316 242
Huskropp utvändigt (skrapning, målning, ny trappstege)	82 399
Markytor (belysning, jord, grävning)	91 411
Garage och p-platser (flytt av radiatorer)	37 765

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Svensson	Ordförande	2025
Karin Nygren	Sekreterare	2025
Sebastian Söderholm	Vice ordförande	2024
Marie Svärd	Ledamot	2024
Markus Palm	Ledamot	2025
Patrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Björndahl Valfridsson	Suppleant	2024
Nadja Jernelius	Suppleant	2025
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2024
Åke Väster	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Säisa	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunne-Gerd Holmlund	2024
Jorinde Van Dongeren	2024
Therese Berg	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installerad elbilsladdare har under året blivit slutbetald.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-10-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 609 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 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

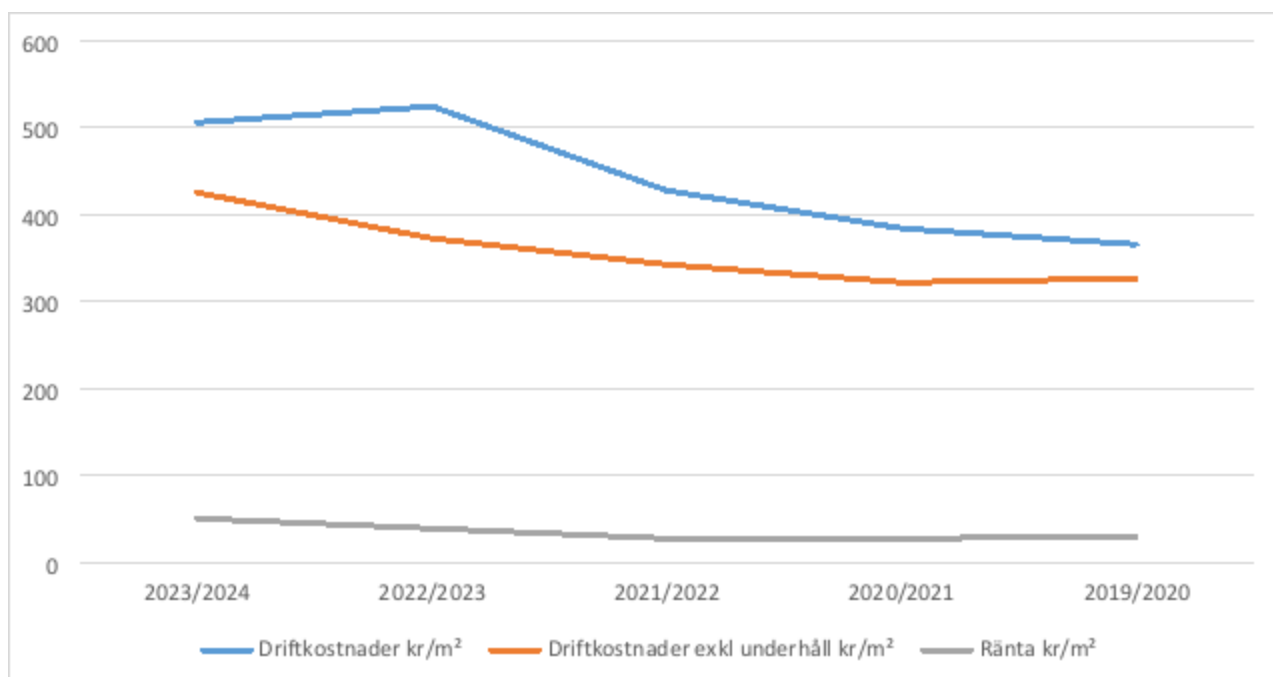


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 044	6 046	5 974	5 851	5 923
Resultat efter finansiella poster*	-448	-267	583	981	1 072
Resultat exkl. avskrivningar	673	579	1 383	1 781	1 871
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-1 619	-1 322	-441	206	296
Årets kassaflöde	-339	-3 089	-1 530	1 256	616
Soliditet %*	42	42	41	39	37
Likviditet %	35	37	91	213	437
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	92	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	780	780	771	756	773
Driftkostnader kr/kvm	505	525	426	383	366
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	420	373	342	322	325
Energikostnad kr/kvm*	193	152	157	162	167
Reservering till underhållsfond kr/kvm	283	235	226	195	195
Sparande kr/kvm*	169	223	256	281	272
Ränta kr/kvm	49	38	26	28	29
Skuldsättning kr/kvm*	1 935	2 027	2 138	2 225	2 312
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 060	2 158	2 276	2 369	2 461
Räntekänslighet %*	2,6	2,8	3,0	3,1	3,2

* 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.

Upplysning vid förlust:

Styrelsen har i stöd av aktuell budget höjt årsavgiften med 4 % och parkeringshyror med 10 % från 1 oktober 2024 för att täcka ökade omkostnader. Dessutom vill styrelsen på längre sikt bibehålla och öka föreningens sparande. Resultat påverkas framför allt av ökade drift- och räntekostnader. Förening visar ett sparandenyckeltal som ligger något under nivå mot vad den 30-åriga underhållsplan rekommenderar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	372 960	12 252 371	255 910	-267 409
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		288 000	-288 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-267 409	267 409
Reservering underhållsfond		2 292 000	-2 292 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-690 177	690 177	
Årets resultat				-448 349
Vid årets slut	372 960	14 142 194	-1 901 322	-448 087

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 499
Årets resultat	-448 078
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 292 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	690 177
Summa	-2 061 409

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 061 409**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 044 228	6 045 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	364 531	478 488
Summa rörelseintäkter		6 408 759	6 524 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 087 444	-4 242 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 180 788	-1 284 322
Personalkostnader	Not 6	-172 750	-164 817
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 120 824	-846 346
Summa rörelsekostnader		-6 561 806	-6 537 908
Rörelseresultat		-153 048	-13 836
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	103 187	49 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-398 226	-306 770
Summa finansiella poster		-295 039	-253 574
Resultat efter finansiella poster		-448 087	-267 409
Årets resultat		-448 087	-267 409



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 391 250	22 198 275
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 385 540	3 485 901
Summa materiella anläggningstillgångar		23 776 791	25 684 177
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		24 917 341	25 882 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 807	3 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 398 556	436 952
Summa kortfristiga fordringar		1 402 363	440 724
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 700 353	4 039 266
Summa kassa och bank		3 700 353	4 039 266
Summa omsättningstillgångar		5 102 716	4 479 990
Summa tillgångar		29 077 507	30 362 167



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	372 960	372 960	
Fond för yttre underhåll	13 854 195	12 252 371	
Summa bundet eget kapital	14 227 155	12 625 331	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 613 322	255 910	
Årets resultat	-448 087	-267 409	
Summa fritt eget kapital	-2 061 409	-11 499	
Summa eget kapital	12 165 746	12 613 832	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 214 097	5 710 552
Summa långfristiga skulder		2 214 097	5 710 552
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 430 343	10 682 726
Leverantörsskulder		444 178	182 566
Skatteskulder	Not 17	22 615	17 203
Övriga skulder		5 561	371 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	794 967	783 360
Summa kortfristiga skulder		14 697 664	12 037 783
Summa eget kapital och skulder		29 077 507	30 362 167



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-153 309	-13 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 121 086	846 346
	967 776	832 510
Erhållen ränta	103 187	53 197
Erlagd ränta	-361 193	-284 261
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-961 639	-317 489
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-124 769	459 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-376 638	743 949
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-3 236 610
Investeringar i inventarier	0	-2 027 212
Investeringar i installationer	786 563	0
Investeringar i pågående byggnation	0	2 326 785
Kassaflöde från investeringsverksamheten	748 838	-2 937 037
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-748 838	-895 985
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-748 838	-895 985
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-338 913	-3 089 073
Likvida medel vid årets början	4 039 266	7 128 339
Likvida medel vid årets slut	3 700 353	4 039 266
Kassa och Bank BR	3 700 353	4 039 266



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	80
Standardförbättringar	Linjär	15-50
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 628 184	4 605 399
Hyror, lokaler	115 800	115 800
Hyror, garage	109 996	109 996
Hyror, p-platser	229 274	232 824
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 267	-1 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 786	-7 600
Bränsleavgifter, bostäder	767 332	767 983
Elavgifter	202 695	222 682
Summa nettoomsättning	6 044 228	6 045 584

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utbyggnad/underhåll av balkonger	327 600	327 600
Övriga ersättningar	34 786	21 114
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-12
Övriga rörelseintäkter	2 160	14 320
Försäkringsersättningar	0	115 466
Summa övriga rörelseintäkter	364 531	478 488

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-690 177	-1 226 228
Reparationer	-464 862	-270 583
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-226 830	-222 575
Försäkringspremier	-128 154	-110 997
Kabel- och digital-TV	-284 033	-401 046
Återbäring från Riksbyggen	1 600	13 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-49 455	-59 021
Serviceavtal	-27 132	-17 258
Obligatoriska besiktningar	-2 380	-22 758
Bevakningskostnader	-13 988	-9 230
Övriga utgifter, köpta tjänster	-39 966	-37 602
Snö- och halkbekämpning	-250 395	-287 271
Statuskontroll	-3 941	-88 711
Förbrukningsinventarier	-8 710	-7 611
Fordons- och maskinkostnader	-1 350	0
Vatten	-390 342	-375 649
Fastighetsel	-675 417	-531 212
Uppvärmning	-499 029	-320 936
Sophantering och återvinning	-249 670	-211 324
Förvaltningsarvode drift	-83 214	-55 712
Summa driftskostnader	-4 087 444	-4 242 422

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-979 998	-992 970
Lokalkostnader	-400	-400
IT-kostnader	-2 284	-9 136
Arvode, yrkesrevisorer	-22 813	-21 563
Övriga förvaltningskostnader	-97 939	-188 262
Kreditupplysningar	-2 179	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 944	-15 887
Representation	-5 466	-1 851
Kontorsmateriel	-6 568	-9 871
Telefon och porto	0	-7 906
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 560	0
Bankkostnader	-6 436	-4 477
Övriga externa kostnader	-21 183	-31 971
Summa övriga externa kostnader	-1 180 788	-1 284 322



Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-53 917	-52 250
Sammanträdesarvoden	-65 239	-61 148
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 000	-14 000
Sociala kostnader	-39 594	-37 419
Summa personalkostnader	-172 750	-164 817

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-637 923	-637 923
Avskrivning Markanläggningar	-52 401	-52 401
Avskrivningar tillkommande utgifter	-116 701	-29 175
Avskrivning Installationer	-313 798	-126 847
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 120 824	-846 346

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggens intresseförening	0	3 960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 960

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	102 937	49 130
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	178	2
Övriga ränteintäkter	72	105
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	103 187	49 237

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-398 108	-306 701
Övriga räntekostnader	-118	-69
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-398 226	-306 770

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	32 002 478	32 002 478
Mark	7 024 934	7 024 934
Standardförbättringar	4 523 807	1 287 197
Markanläggning	786 019	786 019
Markinventarier	40 956	40 956
	44 378 194	41 141 584
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	3 236 610
	0	3 236 610
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 378 194	44 378 194
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 520 664	-19 244 818
Markanläggningar	-301 927	-197 124
Markinventarier	-40 956	-40 956
Standardförbättringar	-1 316 372	-1 287 197
	-22 179 919	-20 770 095
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-637 923	-637 923
Årets avskrivning markanläggningar	-52 401	-52 401
Årets avskrivning standardförbättringar	-116 701	0
	-807 025	-690 324
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 986 944	-21 460 419
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 391 250	22 198 275
Varav		
Byggnader	10 843 891	11 481 814
Mark	7 024 934	7 024 934
Standardförbättringar	3 090 734	3 207 435
Markanläggningar	431 691	484 092
Taxeringsvärden		
Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	1 167 000	1 167 000
Totalt taxeringsvärde	118 167 000	118 167 000
<i>varav byggnader</i>	78 972 000	78 972 000
<i>varav mark</i>	39 195 000	39 195 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	110 181	110 181
Installationer	4 512 217	2 485 006
	4 622 398	2 595 187
Årets anskaffningar		
Installationer (slutfaktura laddboxar elbil)	156 250	2 027 212
Installationer (bidrag laddboxar elbil)	-942 813	0
	-786 563	2 027 212
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 835 836	4 622 399
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-110 181	-110 181
Installationer	-1 026 316	-899 469
	-1 136 497	-1 009 650
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-313 798	-126 847
	-313 798	-126 847
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-110 181	-110 181
Installationer	-1 340 114	-1 026 316
	-1 450 295	-1 136 497
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 385 540	3 485 901
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 385 540	3 485 901

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening (3 andelar/lägenhet)	198 000	198 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	198 000	198 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	149 348	138 598
Förutbetalda driftkostnader	0	8 878
Förutbetalt förvaltningsarvode	248 896	239 688
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 272	23 496
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	-2 284	26 293
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	955 324	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 398 556	436 952

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel (sparkonto SBAB)	3 055 111	2 553 510
Transaktionskonto (Swedbank)	645 242	1 485 756
Summa kassa och bank	3 700 353	4 039 266

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	15 644 440	16 393 278
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-13 430 343	-10 682 726
Långfristig skuld vid årets slut	2 214 097	5 710 552

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-07-02	1 932 987,00	0,00	96 000,00	1 836 987,00
STADSHYPOTEK	4,74%	2024-08-02	4 104 000,00	0,00	432 000,00	3 672 000,00
STADSHYPOTEK	4,49%	2024-09-03	4 645 739,00	0,00	220 838,00	4 424 901,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-03-01	1 822 083,00	0,00	0,00	1 822 083,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2025-03-30	1 674 372,00	0,00	0,00	1 674 372,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-09-01	2 214 097,00	0,00	0,00	2 214 097,00
Summa			16 393 278,00	0,00	748 838,00	15 644 440,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 5 (Stadshypotek) lån om 1 836 987 kr, 3 672 000 kr, 4 424 901 kr, 1 822 083 kr samt 1 674 372 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 17 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	22 615	17 203
Summa skatteskulder	22 615	17 203

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	70 126	33 093
Upplupna driftskostnader	5 131	26 225
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	132 682	113 361
Upplupna elkostnader	29 382	46 792
Upplupna vattenavgifter	33 449	29 876
Upplupna värmekostnader	26 471	0
Upplupna kostnader för renhållning	18 423	12 206
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 859	18 859
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 411	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	410 032	502 947
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	794 967	783 360

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	29 176 700	29 176 700

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Föreningen har den 27 september 2024 mottagit bidrag för insatallation av elbilsladdare om 942 tkr.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lena Svensson

Karin Nygren

Sebastian Söderholm

Marie Svärd

Markus Palm

Patrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Åke Väster
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530471880

Dokument

<p>Årsredovisning 2023-2024 - RBF Grubbehus nr 1 (slutlig) Huvuddokument 22 sidor Startades 2024-10-29 12:44:32 CET (+0100) av <i>Andreas Nilsson (AN)</i> Färdigställt 2024-11-06 10:13:15 CET (+0100)</p>	<p>285854291 253290451 Revisionsberättelse RBF Grubbehus nr1 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av <i>Andreas Nilsson (AN)</i></p>
<p>Bilagor (ordlista) Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av <i>Andreas Nilsson (AN)</i></p>	

Initierare

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

Signerare

<p>Lena Svensson (LS) <i>pinepark903@gmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA SVENSSON" Signerade 2024-10-30 10:40:30 CET (+0100)</p>	<p>Karin Nygren (KN) <i>karinnygren.5@gmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Iréne Nygren" Signerade 2024-10-30 13:37:14 CET (+0100)</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Verifikat

Transaktion 09222115557530471880

Marie Svärd (MS)
marie6512@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE SVÄRD"
Signerade 2024-10-29 13:20:07 CET (+0100)

Markus Palm (MP)
palm.markus@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKUS PALM"
Signerade 2024-11-05 09:33:13 CET (+0100)

Sebastian Söderholm (SS)
sebbe83@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonas Sebastian Söderholm"
Signerade 2024-10-29 15:57:29 CET (+0100)

Patrik Andersson (PA)
patrik.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Patrik Stefan Andersson"
Signerade 2024-10-29 13:40:22 CET (+0100)

Åke Väster (ÅV)
postake2003@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE
VESTER"
Signerade 2024-11-05 15:05:09 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2024-11-06 10:13:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530471880

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 RBF Grubbehus nr1, org. nr 794000-1741

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Grubbehus nr1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per söndag den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 att utföra 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. Risker 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 att utföra 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 RBF Grubbehus nr1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Åke Väster
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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Grubbehus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Grubbehus nr 1 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

