

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Brf Grumshus 8
Org nr: 716451-0344



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Grumshus
8 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Grums kommun.

Årets resultat är lägre än tidigare år p.g.a högre drift- och underhållskosnnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 207% till 344%.

I resultatet ingår avskrivningar med 99 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -661 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Östermalm 1:87 och 1:88 i Grums kommun. På fastigheten finns 2 st byggnader med 16 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Radhusgatan 9A-H och 11A-H i Grums.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	16

Total tomtarea 1 975 m²

Total bostadsarea 1 107 m²

Årets taxeringsvärde 5 977 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 5 492 000 kr

Riksbyggens kontor i Värmland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Energikundservice Sverige AB	Elleveranser
Luleå Energi	Elhandelsavtal
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Telia Sverige AB	TV/Bredband/Telefoni

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 319 tkr och planerat underhåll för 1 010 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025-04-23 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 350 tkr/år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 393 tkr, enligt underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2017/2018	Ny mangel till tvättstugan
Underhåll	2017/2018	Nya armaturer
Underhåll	2017/2018	Installation av nya DVB-S/S2 mottagare
Underhåll	2017/2018	Skrapning och målning av fönster
Underhåll	2017/2018	Fasadrenovering, gavel, trappor och altandörrar
Underhåll	2017/2018	Ny flaggstång
Underhåll	2017/2018	Beskärning av träd
Underhåll	2019/2020	Takvård och inköp av takskydd
Underhåll	2020/2021	Bostäder, justering, byte altandörr
Underhåll	2020/2021	Halkskydd, yttre trappor

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, fjärrvärmecentral	1 010 308

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils-Olof Florman	Ordförande	2025
Henrik Salberg	V.ordf /sekreterare	2025
Urban Andersson	Ledamot	2026
Leif Karlsson	Ledamot	2026
Urban Fagrell	Ledamot Riksbyggen	(avslutad anställning April 2025)

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björg Sjögren	Suppleant	2025
Gunilla Gustafsson	Suppleant	2025
Emelie Bengtsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lorka Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Lars Pettersson	Förtroendevald revisor	2025
Valberedningen	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christine Norgren	Sammanställande	2025
Lisbeth Petersén		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen fortsatt arbetat med den vattenskada som drabbade 4 st lägenheter. Därför finns en större kostnad för detta under försäkringsärenden. De har fått ersättning från Folksam, vilket också finns med som en intäkt.

Gällande fjärrvärmeprojektet så ligger det på is tills vidare. Styrelsen undersöker alternativen för att färdigställa overtiring till fjärrvärme. Alternativ annan lösning för att optimera värmeanläggningen.

Årets förlust

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust. Detta främst pga. höga kostnader i samband med vattenskadan. Samt att man tagit hela kostnaden för det som hittills lagts ned på fjärrvärmeprojektet, som belastar årets resultat. Likviditeten är fortsatt god och det finns en långsiktig budget som är kostnadsmässigt hållbar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 19 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3% from 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 706 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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	857	831	786	782	725
Resultat efter finansiella poster*	-760	-22	229	274	195
Årets resultat	-760	-22	229	274	195
Resultat exkl avskrivningar	-661	77	329	374	294
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 054	-191	61	106	26
Balansomslutning	3 938	4 854	5 041	4 922	4 813
Årets kassaflöde	166	-72	-785	183	134
Soliditet %*	45	52	51	47	43
Likviditet %	344	207	236	847	332
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	72	95	98	98	98
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	0,8	0,3	0,3	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	755	727	695	691	640
Driftkostnader kr/kvm	1 439	518	278	257	250
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	526	518	278	257	200
Energikostnad kr/kvm*	112	113	126	108	104
Underhållsfond kr/kvm	952	1 510	1 268	1 025	783
Reservering till underhållsfond kr/kvm	355	242	242	242	242
Sparande kr/kvm*	315	70	297	338	316
Ränta kr/kvm	71	80	47	37	43
Skuldsättning kr/kvm*	1 798	1 935	2 068	2 207	2 343
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 798	1 935	2 068	2 207	2 343
Räntekänslighet %*	2,4	2,7	3,0	3,2	3,7

* 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	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	573 996	1 671 127	321 302	-22 496
Disposition enl. årsstämmobeslut			-22 496	22 496
Reservering underhållsfond		393 000	-393 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 010 308	1 010 308	
Årets resultat				-760 234
Vid årets slut	573 996	1 053 819	916 114	-760 234

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	298 806
Årets resultat	-760 234
Årets fondreservering enligt stadgarna	-393 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 010 308

Summa	155 880
--------------	----------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	155 880
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	857 480	830 951
Övriga rörelseintäkter	Not 3	308 372	12 258
Summa rörelseintäkter		1 165 852	843 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 610 600	-573 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 384	-73 725
Personalkostnader	Not 6	-31 289	-30 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-99 464	-99 464
Summa rörelsekostnader		-1 846 738	-777 641
Rörelseresultat		-680 886	65 568
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	-55	381
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-79 293	-88 444
Summa finansiella poster		-79 347	-88 063
Resultat efter finansiella poster		-760 234	-22 496
Årets resultat		-760 234	-22 496

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 371 113	3 470 577
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	1 010 308
Summa materiella anläggningstillgångar		3 371 113	4 480 885
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	24 000
Summa anläggningstillgångar		3 395 113	4 504 885
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	12 872	12 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	43 650	16 090
Summa kortfristiga fordringar		56 522	28 650
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	487 204	320 852
Summa kassa och bank		487 204	320 852
Summa omsättningstillgångar		543 726	349 501
Summa tillgångar		3 938 839	4 854 386

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		573 996	573 996
Fond för yttre underhåll		1 053 819	1 671 127
Summa bundet eget kapital		1 627 815	2 245 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		916 114	321 302
Årets resultat		-760 234	-22 496
Summa fritt eget kapital		155 880	298 806
Summa eget kapital		1 783 695	2 543 929
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 837 204	0
Summa långfristiga skulder		1 837 204	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	153 672	2 141 548
Leverantörsskulder		-78	10 603
Skatteskulder	Not 18	34 416	32 952
Övriga skulder	Not 19	9 073	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	120 856	125 311
Summa kortfristiga skulder		317 939	2 310 457
Summa eget kapital och skulder		3 938 839	4 854 386

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-680 886	65 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	99 464	99 464
Utrangering	1 010 308	0
	428 886	165 032
Erhållen ränta	-55	381
Erlagd ränta	-85 439	-72 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	343 392	92 434
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-27 872	15 807
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 504	-31 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	317 024	76 409
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-150 672	-148 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 672	-148 004
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	166 352	-71 595
Likvida medel vid årets början	320 852	392 446
Likvida medel vid årets slut	487 204	320 852
Kassa och Bank BR	487 204	320 852

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	781 932	751 848
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 200	-6 750
Kabel-tv-avgifter	53 376	53 376
Övriga ersättningar	573	3 676
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Summa nettoomsättning	857 480	830 951

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	12 138
Övriga rörelseintäkter	60	120
Försäkringsersättningar	308 312	0
Summa övriga rörelseintäkter	308 372	12 258

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 010 308	0
Reparationer	-318 594	-236 716
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 931	-16 476
Försäkringspremier	-24 681	-21 443
Kabel- och digital-TV	-53 376	-53 392
Återbäring från Riksbyggen	200	100
Serviceavtal	-3 825	0
Obligatoriska besiktningar	0	-15 625
Bevakningskostnader	0	-4 050
Snö- och halkbekämpning	-15 113	-39 526
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 049
Förbrukningsinventarier	-4 279	-8 976
Vatten	-75 729	-62 567
Fastighetsel	-48 340	-62 536
Sophantering och återvinning	-16 847	-13 769
Förvaltningsarvode drift	-21 779	-36 586
Summa driftskostnader	-1 610 600	-573 612

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-87 981	-53 554
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 313	-1 156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-2 936
Medlems- och föreningsavgifter	-1 536	-1 536
Bankkostnader	-2 305	-2 293
Summa övriga externa kostnader	-105 384	-73 725

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-17 500	-16 900
Sammanträdesarvoden	-4 800	-5 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 700	-2 700
Sociala kostnader	-6 289	-5 840
Summa personalkostnader	-31 289	-30 840

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-99 464	-99 464
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-99 464	-99 464

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	207
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	0
Övriga ränteintäkter	-81	174
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-55	381

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-78 696	-88 117
Räntekostnader till kreditinstitut	-597	-327
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-79 293	-88 444

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 048 308	8 048 308
Mark	87 025	87 025
Markanläggning	68 678	68 678
	8 204 011	8 204 011
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 204 011	8 204 011

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 664 755	-4 565 291
Markanläggningar	-68 678	-68 678
	-4 733 433	-4 633 969

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-99 464	-99 464
	-99 464	-99 464

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 832 897	-4 733 433
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	3 371 114	3 470 578
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	3 284 089	3 383 553
Mark	87 025	87 025
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	5 977 000	5 142 000
----------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

	5 977 000	5 492 000
<i>varav byggnader</i>	<i>4 900 000</i>	<i>4 541 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 077 000</i>	<i>951 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	5 403	5 403
Maskiner	22 290	22 290
Installationer	99 375	99 375
	127 068	127 068
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 068	127 068
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-5 403	-5 403
Maskiner	-22 290	-22 290
Installationer	-99 375	-99 375
	-127 068	-127 068
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 403	-5 403
Maskiner	-22 290	-22 290
Installationer	-99 375	-99 375
	-127 068	-127 068
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-127 068	-127 068
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Maskiner	0	0
Installationer	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Pågående nybyggnation – konvertering till fjärrvärme	0	1 010 308
Vid årets slut	0	1 010 308

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	24 000	24 000

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	12 872	12 560
Summa övriga fordringar	12 872	12 560

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	13 039	11 642
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 163	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 448	4 448
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 650	16 090

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Transaktionskonto	485 204	318 852
Summa kassa och bank	487 204	320 852

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	1 990 876	2 141 548
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-153 672	-148 004
Del av långfristig skuld som omförhandlas under kommande verksamhetsår	0	-1 993 544
Långfristig skuld vid årets slut	1 837 204	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,74%	2026-12-30	826 208,00	0,00	33 212,00	792 996,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2027-12-30	1 021 644,00	0,00	10 672,00	1 010 972,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2028-01-30	293 696,00	0,00	106 788,00	186 908,00
Summa			2 141 548,00	0,00	150 672,00	1 990 876,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 672 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningens 3 lån är idag bundna och förfaller enligt villkorsändringsdag ovan. Med nuvarande amorteringstakt kommer föreningens skuld om 5 år vara 1 237 516 kr.

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	17 940	16 476
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	16 476	16 476
Summa skatteskulder	34 416	32 952

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	43	43
Clearing	9 030	0
Summa övriga skulder	9 073	43

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	6 620	6 620
Upplupna räntekostnader	12 828	18 974
Upplupna elkostnader	3 046	2 735
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	73 362	71 982
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 856	125 311

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

	Inga	Inga
--	------	------

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen kommer fortsatt kolla över underhållsplanen samt budget för att kunna underhålla föreningens fastighet på bästa sätt.

Styrelsens underskrifter

Datum för när årsredovisningens innehåll blev klart framgår av digital signatur:

Nils-Olof Florman

Henrik Salberg

Urban Andersson

Urban Fagrell (tjänstgörande suppleant Emelie Bengtsson)

Vår revisionsberättelse har lämnats genom digital signering:

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Lars Pettersson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 610 600	573 612
Övriga externa kostnader	105 384	73 725
Personalkostnader	31 289	30 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	99 464	99 464
Finansiella poster	79 347	88 063
Summa kostnader	1 926 085	865 704

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	21 779	32 255
Rabatt/återbäring från RB	-200	-100
Serviceavtal	3 825	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	15 625
Bevakningskostnader	0	4 050
Snö- och halkbekämpning	15 113	39 526
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	26 090
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	17 894	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	32 432
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 998	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	289 597	157 714
Rep install utg för köpta tj Värme	0	17 968
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3 145	2 512
Rep install utg för köpta tj El	4 959	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 010 308	0
Fastighetsel	48 340	62 536
Vatten	75 729	62 567
Avfallshantering	16 847	13 769
Fastighetsförsäkring	24 681	21 443
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	53 376	53 392
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	4 331
Övriga fastighetskostnader	0	2 049
Fastighetsskatt	17 931	16 476
Förbrukningsinventarier	0	7 234
Förbrukningsmaterial	4 279	1 742
Summa driftkostnader	1 610 600	573 612

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
BOA	1 107 kr/kvm	1 107 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	15	12
Bevakningskostnader	0	4
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	48	48
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	4
Fastighetsel	44	56
Fastighetsförsäkring	22	19
Fastighetsskatt	16	15
Fastighetsskötsel extra	20	29
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Förbrukningsinventarier	0	7
Förbrukningsmaterial	4	2
Försäkringsskador	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	14
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	16	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	29
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	4	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	262	142
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	2
Rep install utg för köpta tj Värme	0	16
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	24
Serviceavtal	3	0
Snö- och halkbekämpning	14	36
Städ, utgift för materialinköp	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	913	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Utemiljö extra	0	0
Utemiljö grund	0	0
Vatten	68	57
Övriga fastighetskostnader	0	2
Summa driftkostnader	1 454,92	518,17

RBF Grumshus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Grumshus 8 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

Verifikat

Document ID 09222115557557338372

Dokument

Årsredovisning RBF Grumshus 8, 2024-2025 OK
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2025-09-18 13:42:09 CEST (+0200) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2025-09-22 08:42:23 CEST (+0200)

Signerare

Emelie Bengtsson (EB)
Riksbyggen
emelie.bengtsson@riksbyggen.se
Signerade 2025-09-18 13:42:09 CEST (+0200)

Nils-Olof Florman (NF)
RBF Grumshus 8
nilflo99@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS-OLOF FLORMAN"
Signerade 2025-09-18 14:38:48 CEST (+0200)

Henrik Salberg (HS)
RBF Grumshus 8
henriksalberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK SALBERG"
Signerade 2025-09-18 13:53:28 CEST (+0200)

Leif Karlsson (LK)
RBF Grumshus 8
leif.055561850@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF KARLSSON"
Signerade 2025-09-21 11:35:17 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557557338372

Urban Andersson (UA)
RBF Grumshus 8
urbangardsnas@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Urban Andersson"
Signerade 2025-09-18 19:13:33 CEST (+0200)

Peter Rosengren (PR)
Lorka Revision AB
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2025-09-22 08:42:23 CEST (+0200)

Lars Pettersson (LP)
RBF Grumshus 8
larspettersson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS PETTERSSON"
Signerade 2025-09-21 13:19:34 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Grumshus nr 8, org. nr 716451-0344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Grumshus nr 8 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Grumshus nr 8 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försumelse 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Grums dagen för vår elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Lars Pettersson
Föreningsvald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557557338542

Dokument

RB Bostadsrättsföreningen Grumshus nr 8
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-09-18 13:43:17 CEST (+0200) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2025-09-22 08:43:07 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Bengtsson (EB)
Riksbyggen
emelie.bengtsson@riksbyggen.se

Signerare

Lars Petersson (LP)
RBF Grumshus 8
larspetersson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS PETTERSSON"
Signerade 2025-09-18 15:15:01 CEST (+0200)

Peter Rosengren (PR)
Lorka Revision AB
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2025-09-22 08:43:07 CEST (+0200)

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

