

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF 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
.....



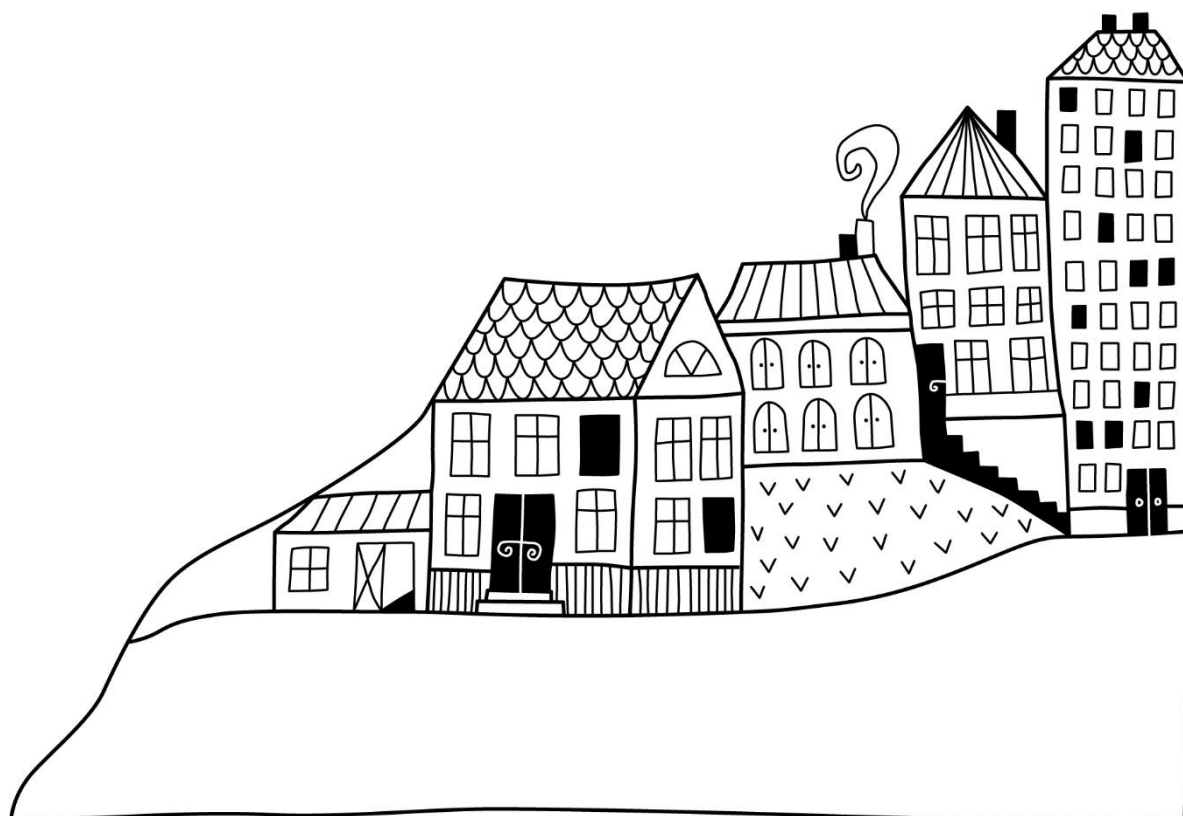
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Grubbehus nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 till 2023-06-30

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 2019-08-23.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Kostnaden för underhåll har ökat och beror främst på slutlig aktivering av bergvärmeprojektet. Årets resultat uppgår till -267 tkr i jämförelse med 583 tkr enligt föregående räkenskapsår.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, dock ger det positivt resultat före avskrivning. Avskrivning är inget som påverkar likviditeten.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 91% till 37%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 462 % till 199 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 846 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 579 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:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	2	25	93

Total tomtarea 19 468 m²

Total bostadsarea 7 596 m²

Total lokalarea 491 m²

Årets taxeringsvärde 118 167 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 118 167 000 kr

Intäkter från lokalhyror 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 271 tkr och planerat underhåll för 1 226 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2023-05-05 och visar på ett underhållsbehov på 69 443 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 315 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 901 tkr.

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 respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Entredörrar	2016-2017	Byte till ståldörrar soprum, torkrum, tvättstuga, källargång
Målning	2014-2015	
Tak	2014-2015	Renovering
Cykelförråd	2018	Ny installation
Fasad	2018-2019	Renovering
Markytor	2018-2019	Asfalt
Cykelförråd	2019	Ny installation
Individuell elmätning	2019	Ny installation
Tvättstuga	2020	Utbyte av avfuktare
Bergvärme	2022-2023	Påbörjad/avslutad installation
Målning	2021-2022	Panel utsida
Internet	2021-2022	Byte av utrustning, upprustning datanätverk

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder (takfläkt)	18 351
Gemensamma utrymmen (målning, byte balkongdörrar)	89 822
Installationer (ombyggnad skyddsrum, belysning, bergvärme, eldragning, OVK)	842 081
Markytor (montering elslingor utvändiga brunnar, grävning, belysning)	245 913
Garage och p-platser (skrapning och målning garageportar)	30 061



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	2023
Karin Nygren	Sekreterare	2023
Sebastian Söderholm	Vice ordförande	2024
Markus Palm	Ledamot	2023
Patrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carin Ersholt	Suppleant	2023
Julia Berglund	Suppleant	2023
Marie Svärd	Suppleant	2024
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2023
Åke Väster	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Turesson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunne-Gerd Holmlund	2023
Jorinde Van Dongeren	2023
Therese Berg	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutförd installation och slutlig aktivering av kostnad för bergvärme och elbilsladdare.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

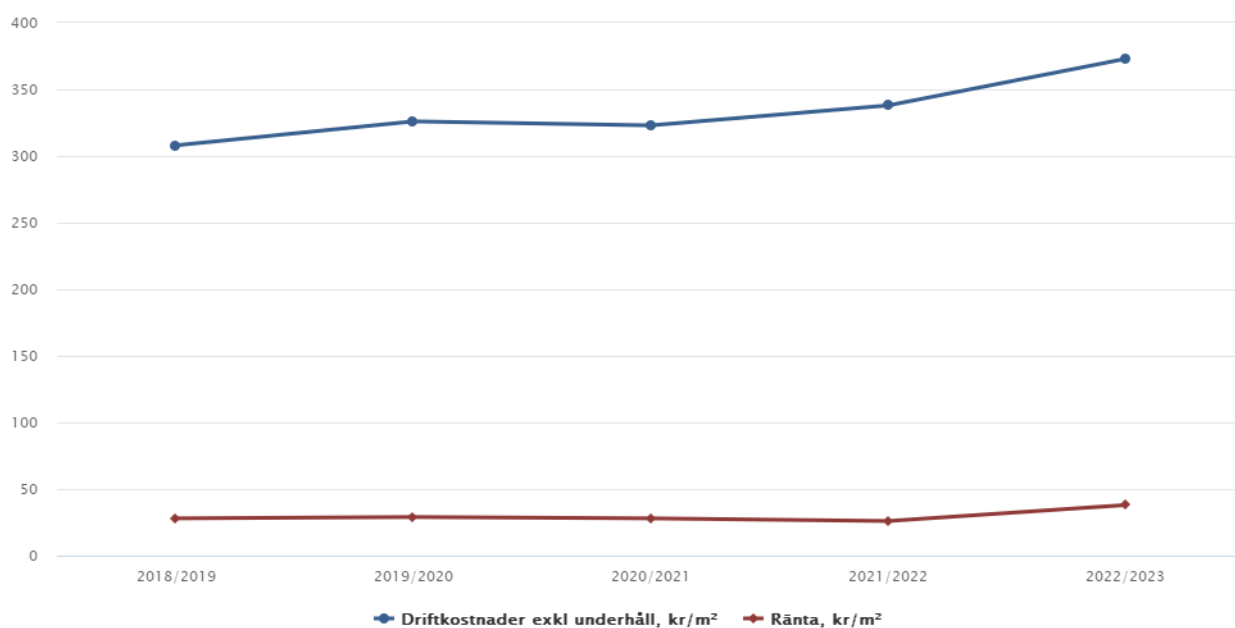
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 606 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 046	5 974	5 851	5 923	5 833
Resultat efter finansiella poster	-267	583	981	1 072	1 132
Resultat exklusive avskrivningar	579	1 833	1 781	1 871	1 912
Soliditet %	42	41	39	37	33
Likviditet %	37	91	213	437	393
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	373	338	323	326	308
Ränta, kr/m ²	38	26	28	29	28
Lån, kr/m ²	2 014	2 138	2 229	2 316	2 426



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	372 960	11 577 599	347 721	582 962
Disposition enl. årsstämmobeslut			582 962	-582 962
Reservering underhållsfond		1 901 000	-1 901 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 226 228	1 226 228	
Årets resultat				-267 409
Vid årets slut	372 960	12 252 371	255 910	-267 409

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	930 682
Årets resultat	-267 409
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 901 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 226 228
Summa	-11 499

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 11 499

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 045 584	5 974 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	478 488	361 593
Summa rörelseintäkter		6 524 072	6 335 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 242 422	-3 417 818
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 284 322	-1 198 828
Personalkostnader	Not 6	-164 817	-162 749
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-846 346	-800 278
Summa rörelsekostnader		-6 537 908	-5 579 673
Rörelseresultat		-13 836	756 107
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 960	19 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 237	21 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 770	-213 407
Summa finansiella poster		-253 574	-173 145
Resultat efter finansiella poster		-267 409	582 962
Årets resultat		-267 409	582 962



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	22 198 275	19 681 165
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	3 485 901	1 585 536
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	2 326 785
Summa materiella anläggningstillgångar		25 684 177	23 593 486
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		25 882 177	23 791 486
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 772	4 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	436 952	118 899
Summa kortfristiga fordringar		440 724	123 235
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 039 266	7 128 339
Summa kassa och bank		4 039 266	7 128 339
Summa omsättningstillgångar		4 479 990	7 251 573
Summa tillgångar		30 362 167	31 043 060



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	372 960	372 960	
Fond för yttre underhåll	12 252 371	11 577 599	
Summa bundet eget kapital	12 625 331	11 950 559	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	255 910	347 721	
Årets resultat	-267 409	582 962	
Summa fritt eget kapital	-11 499	930 682	
Summa eget kapital	12 613 832	12 881 242	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 710 552	10 222 855
Summa långfristiga skulder		5 710 552	10 222 855
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 682 726	7 066 408
Leverantörsskulder		182 566	134 251
Skatteskulder		17 203	2 329
Övriga skulder		371 928	5 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	783 360	730 596
Summa kortfristiga skulder		12 037 783	7 938 963
Summa eget kapital och skulder		30 362 167	31 043 060



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 605 399	4 537 044
Hyror, lokaler	115 800	115 800
Hyror, garage	109 996	109 996
Hyror, p-platser	232 824	232 649
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 500	-2 237
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 600	-7 976
Rabatter	0	-2 600
Bränsleavgifter, bostäder	767 983	767 332
Elavgifter	222 682	224 178
Summa nettoomsättning	6 045 584	5 974 186

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Balkongtillägg	327 600	327 600
Övriga ersättningar	21 114	27 009
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-7
Övriga rörelseintäkter	14 320	6 991
Försäkringsersättningar	115 466	0
Summa övriga rörelseintäkter	478 488	361 593

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 226 228	-684 702
Reparationer	-270 583	-526 496
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-222 575	-212 178
Försäkringspremier	-110 997	-104 518
Kabel- och digital-TV	-401 046	-161 960
Återbäring från Riksbyggen	13 300	13 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-59 021	-57 609
Serviceavtal	-17 258	-16 227
Obligatoriska besiktningar	-22 758	-3 631
Bevakningskostnader	-9 230	-12 171
Övriga utgifter, köpta tjänster	-37 602	0
Snö- och halkbekämpning	-287 271	-118 947
Statuskontroll	-88 711	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 138
Förbrukningsinventarier	-7 611	-22 302
Vatten	-375 649	-350 689
Fastighetsel	-531 212	-463 249
Uppvärmning	-320 936	-454 245
Sophantering och återvinning	-211 324	-194 107
Förvaltningsarvode drift	-55 712	-47 251
Summa driftskostnader	-4 242 422	-3 417 818

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-992 970	-971 393
Lokalkostnader	-400	-7 225
Hyra inventarier & verktyg	0	-23 028
IT-kostnader	-9 136	-9 136
Arvode, yrkesrevisor	-21 563	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-188 262	-118 237
Kreditupplysningar	-27	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 887	-20 549
Representation	-1 851	-1 344
Kontorsmateriel	-9 871	-813
Telefon och porto	-7 906	-10 136
Medlems- och föreningsavgifter	0	-10 560
Bankkostnader	-4 477	-1 550
Övriga externa kostnader	-31 971	-6 049
Summa övriga externa kostnader	-1 284 322	-1 198 828

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Styrelsearvoden	-52 250	-48 250
Sammanträdesarvoden	-61 148	-53 476
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 000	-25 118
Sociala kostnader	-37 419	-35 905
Summa personalkostnader	-164 817	-162 749

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

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-637 923	-637 923
Avskrivning Markanläggningar	-52 401	-52 401
Avskrivningar tillkommande utgifter	-29 175	0
Avskrivning Installationer	-126 847	-109 953
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-846 346	-800 278

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Utdelning Riksbyggens intresseförening	3 960	19 008
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 960	19 008



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	32 002 478	32 002 478
Mark	7 024 934	7 024 934
Standardförbättringar	1 287 197	1 287 197
Markanläggning	786 019	786 019
Markinventarier	40 956	40 956
	41 141 584	41 141 584
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	3 236 610	0
Markanläggning	0	0
	3 236 610	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 378 194	41 141 584

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-19 244 818	-18 606 895
Markanläggningar	-197 124	-144 723
Markinventarier	-40 956	-40 956
Standardförbättringar	-1 287 197	-1 287 197
	-20 770 095	-20 079 771
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-637 923	-637 923
Årets avskrivning markanläggningar	-52 401	-52 401
	-690 324	-690 324
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 460 419	-20 770 095
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 198 275	19 681 165

Varav

Byggnader	11 481 814	12 119 737
Mark	7 024 934	7 024 934
Standardförbättringar	3 207 435	0
Markanläggningar	484 092	536 494

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>	<i>78 972 000</i>	<i>78 972 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 195 000</i>	<i>39 195 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	110 181	110 181
Installationer	2 485 006	2 485 006
	2 595 187	2 595 187
Årets anskaffningar		
Installationer	2 027 212	0
	2 027 212	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 622 399	2 595 187
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-110 181	-110 181
Installationer	-899 469	-789 516
	-1 009 650	-899 697
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-126 847	-109 953
	-126 847	-109 953
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-110 181	-110 181
Installationer	-1 026 316	-899 469
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 136 497	-1 009 650
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 485 901	1 585 536
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	3 485 901	1 585 536

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-06-30	2022-06-30
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 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	138 598	52 295
Förutbetalda driftkostnader	8 878	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	239 688	0
Förutbetald renhållning	0	3 845
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 496	22 256
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 293	28 024
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 480
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	436 952	118 899

Not 13 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel (SBAB)	2 553 510	6 212 051
Transaktionskonto (Swedbank)	1 485 756	916 288
Summa kassa och bank	4 039 266	7 128 339

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	16 393 278	17 289 263
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-523 504
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-10 682 726	-6 542 904
Långfristig skuld vid årets slut	5 710 552	10 222 855

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,01%	2022-11-01	4 380 000,00	-4 320 000,00	60 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2023-10-02	2 162 904,00	0,00	229 917,00	1 932 987,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2023-11-01	0,00	4 320 000,00	216 000,00	4 104 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2024-03-01	4 861 681,00	0,00	215 942,00	4 645 739,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-03-01	1 822 083,00	0,00	0,00	1 822 083,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2025-03-30	1 785 998,00	0,00	111 626,00	1 674 372,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-09-01	2 276 597,00	0,00	62 500,00	2 214 097,00
Summa			17 289 263,00	0,00	895 985,00	16 393 278,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 3 (Stadshypotek) lån om 4 645 739 kr, 4 104 000 kr och 1 932 987 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	33 093	10 584
Upplupna driftskostnader	26 225	17 135
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	113 361	128 296
Upplupna elkostnader	46 792	23 245
Upplupna vattenavgifter	29 876	30 256
Upplupna värmekostnader	0	17 719
Upplupna kostnader för renhållning	12 206	14 475
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 859	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	502 947	488 887
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	783 360	730 596

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	29 176 700	29 176 700

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lena Svensson

Karin Nygren

Sebastian Söderholm

Markus Palm

Patrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Åke Väster
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557503958129

Dokument

<p>Årsredovisning 2022-2023 - RBF Grubbehus nr 1 (uppdaterad 2023-10-24) Huvuddokument 21 sidor Startades 2023-11-02 13:32:58 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2023-11-08 15:39:57 CET (+0100)</p>	<p>230630 - Revisionsberättelse Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>
<p>Bilagor (ordlista) Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>	

Initierare

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

Signerare

<p>Lena Svensson (LS) pinepark903@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA SVENSSON" Signerade 2023-11-06 09:42:29 CET (+0100)</p>	<p>Karin Nygren (KN) karinnygren.5@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Iréne Nygren" Signerade 2023-11-02 18:12:58 CET (+0100)</p>
--	---



Verifikat

Transaktion 09222115557503958129

Sebastian Söderholm (SS)
sebbe83@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonas Sebastian Söderholm"
Signerade 2023-11-02 17:58:13 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKUS PALM"
Signerade 2023-11-02 13:35:41 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Patrik Stefan Andersson"
Signerade 2023-11-02 13:36:26 CET (+0100)

Åke Väster (ÅV)
postake2003@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE
VESTER"
Signerade 2023-11-08 10:55:43 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2023-11-08 15:39:57 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557503958129

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 nr 1, org. nr 794000-1741

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Grubbehus nr 1 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Grubbehus nr 1 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 försumelse 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).

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF 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

