

---

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Grubbehus nr 1  
Org nr: 794000-1741



# DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Hållbarhetsredovisning  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Grubbehus nr 1  
för 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.

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående år, främst reparation- och elkostnaden har minskat i jämförelse med föregående räkenskapsår. Årets resultat uppgår till 303 tkr i jämförelse med -448 tkr enligt föregående räkenskapsår.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning,

Föreningens likviditet har under året förändrats från 35% till 103%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 211 % till 277 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 041 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 345 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	2	25	93

Total tomtarea	19 468 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 596 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	<b>491 m<sup>2</sup></b>
Årets taxeringsvärde	89 646 000kr
Föregående års taxeringsvärde	118 167 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,11 % 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 253 tkr och planerat underhåll för 614 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### **Underhållsplan:**

Finns ett underhållsbehov på 85 149 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 838 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 310 tkr.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och den uppdaterades senast 2025-05-07.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Entredörrar	2016-2017	Byte till ståldörrar
Målning	2014-2015	soprum, torkrum, tvättstuga, källargång
Tak	2014-2015	Renovering
Cykelförråd	2018	Ny installation
Fasad	2018-2019	Renovering
Markytor	2018-2019	Asfalt
Cykelförråd	2018-2019	Ny installation
Individuell elmätning	2019	Ny installation
Tvättstuga	2020	Utbyte av avfuktare
Bergvärme	2022-2023	påbörjad installation
Målning	2021-2022	panel utsida
Internet	2021-2022	Byte av utrustning, upprustning datanätverk
Taggläsare, El, Bergvärme	2022-2023	Ombyggnad taggläsare, elslingor brunnar, slutlig faktura bergvärme
Fastighetsspolning	2023/2024	Spolning i 132 lägenheter samt 3 tvättstugor.

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen (skyddrumsåtgärder, nya tvättmaskiner, serviceavtal)	305 578
Installationer (Utbyte uplights)	60 109
Markytor (Asfaltering, trädfällning, utemiljö, värmekabel till brunn)	247 962



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Svensson	Ordförande	2025
Karin Nygren	Sekreterare	2025
Sebastian Söderholm	Vice ordförande	2026
Nadja Jernelius	Ledamot	2025
Marie Svärd	Ledamot	2026
Patrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Adam Blomdahl	Suppleant	2026
Katarina Björndahl Valfridsson	Suppleant	2026
Per Häggström	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Saga Palmgren, BDO Norr AB	Auktoriserad revisor	2025
Åke Vester	Förtroendevald revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Patrik Edblom	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunne-Gerd Holmlund	2025
Karolina Hammarbäck	2025
Therese Berg	2025

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har framförallt rustat upp befintliga skyddsrum för att uppfylla ställda krav.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-10-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2025-10-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 628 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

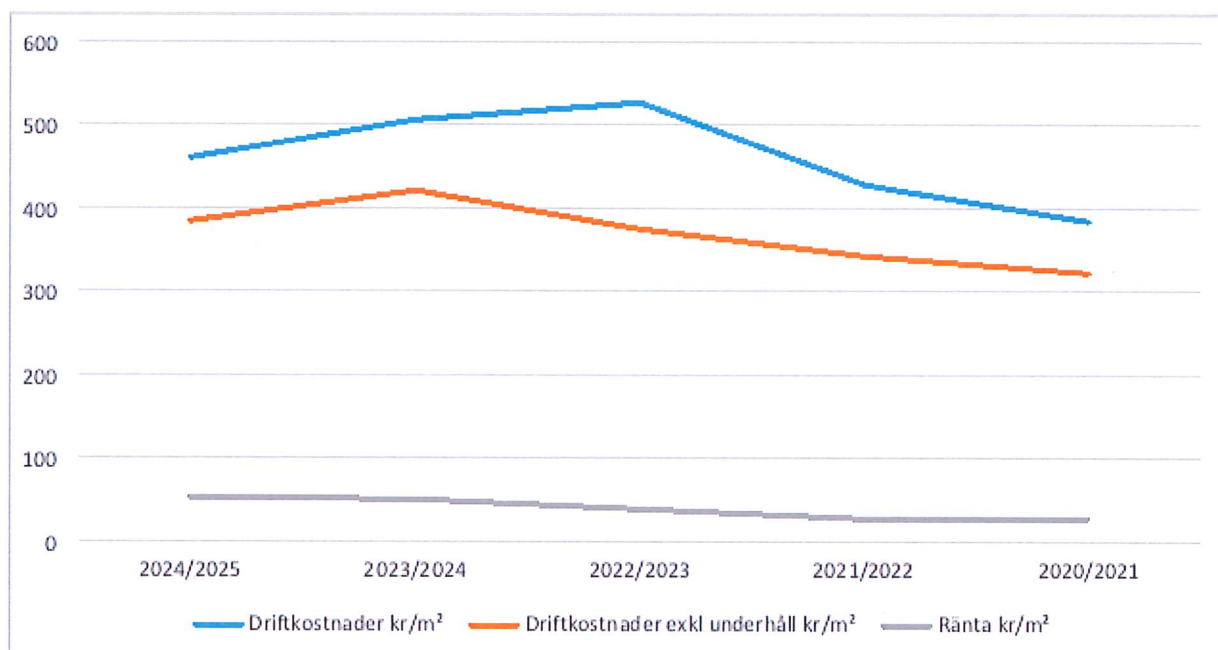
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 760	6 407	6 394	6 329	6 208
Resultat efter finansiella poster*	303	-448	-267	583	981
Resultat exkl avskrivningar	1 345	673	579	1 383	1 781
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-965	-1 619	-1 322	-441	206
Årets kassaflöde	1 127	-339	-3 089	-1 530	1 256
Soliditet %*	44	42	42	41	39
Likviditet %	103	35	37	91	213
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	92	91	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	798	780	780	771	756
Driftkostnader kr/kvm	458	506	525	426	383
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	382	420	373	342	322
Energikostnad kr/kvm*	186	194	152	157	162
Sparande kr/kvm*	242	169	223	256	281
Skuldsättning kr/kvm*	1 796	1 935	2 028	2 138	2 225
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 911	2 060	2 158	2 276	2 369
Ränta kr/kvm	52	49	38	26	28
Räntekänslighet %*	2,4	2,6	2,8	3,0	3,1

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	372 960	13 854 195	-1 613 322	-448 087
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		288 000	-288 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-448 087	448 087
Reservering underhållsfond		2 310 000	-2 310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-613 650	613 650	
Årets resultat				303 458
<b>Vid årets slut</b>	<b>372 960</b>	<b>15 838 545</b>	<b>-4 045 759</b>	<b>303 458</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 061 409
Årets resultat	303 458
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 310 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	613 650
<b>Summa</b>	<b>-3 454 300</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 454 300**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 760 067	6 406 599
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 517	2 160
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 761 584</b>	<b>6 408 759</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 705 620	-4 087 444
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 276 322	-1 180 788
Personalkostnader	Not 6	-168 529	-172 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 041 043	-1 120 824
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 191 515</b>	<b>-6 561 806</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>570 069</b>	<b>-153 048</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	157 362	103 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-423 973	-398 226
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-266 611</b>	<b>-295 039</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>303 458</b>	<b>-448 087</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>303 458</b>	<b>-448 087</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 10	20 584 225	21 391 250
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 151 522	2 385 540
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>22 735 748</strong>	<strong>23 776 791</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	198 000	198 000
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>198 000</strong>	<strong>198 000</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>22 933 748</strong>	<strong>23 974 791</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Övriga fordringar		3 637	3 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	504 103	1 398 556
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>507 740</strong>	<strong>1 402 363</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 14	4 827 354	3 700 353
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>4 827 354</strong>	<strong>3 700 353</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>5 335 094</strong>	<strong>5 102 716</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>28 268 842</strong>	<strong>29 077 507</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	372 960	372 960	
Fond för yttre underhåll	15 550 545	13 854 195	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>15 923 505</strong>	<strong>14 227 155</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-3 757 759	-1 613 322	
Årets resultat	303 458	-448 087	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-3 454 300</strong>	<strong>-2 061 409</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>12 469 204</strong>	<strong>12 165 746</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 632 768	2 214 097
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>10 632 768</strong>	<strong>2 214 097</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 885 836	13 430 343
Leverantörsskulder		409 442	444 178
Skatteskulder	Not 16	23 644	22 615
Övriga skulder		5 354	5 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	842 593	794 967
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>5 166 869</strong>	<strong>14 697 664</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>28 268 842</strong>	<strong>29 077 507</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	570 069	-153 048
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 041 043	1 120 824
	<b>1 611 112</b>	<b>967 776</b>
Erhållen ränta	157 362	103 187
Erlagd ränta	-469 855	-361 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 298 620</b>	<b>709 770</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	894 623	-961 639
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	59 595	-124 769
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 252 837</b>	<b>-376 638</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	0	786 563
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>786 562</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 125 836	-748 838
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 125 836</b>	<b>-748 838</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 127 001	-338 913
Likvida medel vid årets början	3 700 353	4 039 266
Likvida medel vid årets slut	4 827 354	3 700 353



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Standardförbättringar	Linjär	15-50
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 766 910	4 628 184
Hyror, lokaler	142 335	115 800
Hyror, garage	118 231	109 996
Hyror, p-platser	239 490	229 274
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 535	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 234	-3 267
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-716	-5 786
Bränsleavgifter, bostäder	767 332	767 332
Elavgifter	197 004	202 695
Balkongavgift	327 600	327 600
Övriga ersättningar (andrahandsuthyrningar)	210 665	34 786
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-15
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 760 067</b>	<b>6 406 599</b>

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2024-07-01 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	77	0
Övriga rörelseintäkter	1 440	2 160
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 517</b>	<b>2 160</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-613 650	-690 177
Reparationer	-253 266	-464 862
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-232 708	-226 830
Försäkringspremier	-147 253	-128 154
Kabel- och digital-TV	-285 906	-284 033
Återbäring från Riksbyggen	4 300	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-48 142	-49 455
Serviceavtal	-29 522	-27 132
Obligatoriska besiktningar	-2 466	-2 380
Bevakningskostnader	-25 626	-13 988
Övriga utgifter, köpta tjänster	-30 442	-39 966
Snö- och halkbekämpning	-242 472	-250 395
Statuskontroll	-1 695	-3 941
Förbrukningsinventarier	-638	-8 710
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 350
Vatten	-458 008	-390 342
Fastighetsel	-571 989	-675 417
Uppvärmning	-474 167	-499 029
Sophantering och återvinning	-224 080	-249 670
Förvaltningsarvode drift	-67 892	-83 214
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 705 620</b>	<b>-4 087 444</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 016 079	-979 998
Lokalkostnader	-300	-400
IT-kostnader	-11 672	-2 284
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-22 813
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-118 883	-97 939
Kreditupplysningar och avgift andrahandsuthyrning	-46 417	-2 179
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 329	-24 944
Representation	-2 285	-5 466
Kontorsmateriel	-4 066	-6 568
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-120	-20
Medlems- och föreningsavgifter	-10 560	-10 560
Bankkostnader	-4 052	-6 436
Övriga externa kostnader	0	-21 183
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 276 322</b>	<b>-1 180 788</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Styrelsearvoden	-59 500	-53 917
Sammanträdesarvoden	-51 464	-65 239
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 000	-14 000
Sociala kostnader	-39 565	-39 594
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-168 529</b>	<b>-172 750</b>

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

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-637 923	-637 923
Avskrivning Markanläggningar	-52 401	-52 401
Avskrivningar tillkommande utgifter	-116 701	-116 701
Avskrivning Installationer	-234 018	-313 798
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 041 043</b>	<b>-1 120 824</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton (SBAB konto)	157 270	102 937
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	56	178
Övriga ränteintäkter	36	72
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>157 362</b>	<b>103 187</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-423 973	-398 108
Övriga räntekostnader	0	-118
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-423 973</b>	<b>-398 226</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 002 478	32 002 478
Mark	7 024 934	7 024 934
Standardförbättringar	4 523 807	4 523 807
Markanläggning	786 019	786 019
Markinventarier	40 956	40 956
	<b>44 378 194</b>	<b>44 378 194</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>44 378 194</b>	<b>44 378 194</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-21 158 588	-20 520 664
Markanläggningar	-354 328	-301 927
Markinventarier	-40 956	-40 956
Standardförbättringar	-1 433 073	-1 316 372
	<b>-22 986 945</b>	<b>-22 179 919</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-637 923	-637 923
Årets avskrivning markanläggningar	-52 401	-52 401
Årets avskrivning standardförbättringar	-116 701	-116 701
	<b>-807 025</b>	<b>-807 025</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-23 793 970</b>	<b>-22 986 944</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 584 226</b>	<b>21 391 250</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	10 205 968	10 843 891
Mark	7 024 934	7 024 934
Standardförbättringar	2 974 034	3 090 734
Markanläggningar	379 290	431 691
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	88 727 000	117 000 000
Lokaler	919 000	1 167 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>89 646 000</b>	<b>118 167 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>49 919 000</i>	<i>78 972 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 727 000</i>	<i>39 195 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	110 181	110 181
Installationer	3 725 655	4 512 217
	<b>3 835 836</b>	<b>4 622 398</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (bidrag)	0	-786 563
	<b>0</b>	<b>-786 563</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 835 836</b>	<b>3 835 836</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-110 181	-110 181
Installationer	-1 340 114	-1 026 316
	<b>-1 450 295</b>	<b>-1 136 497</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-234 018	-313 798
	<b>-234 018</b>	<b>-313 798</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-110 181	-110 181
Installationer	-1 574 132	-1 340 114
	<b>-1 684 313</b>	<b>-1 450 295</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 151 522</b>	<b>2 385 540</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 151 522	2 385 540

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening (500 kr/andel)	198 000	198 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>198 000</b>	<b>198 000</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	32 900	0
Förutbetalda försäkringspremier	157 697	149 348
Förutbetalt förvaltningsarvode	259 144	248 896
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 272	47 272
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	-2 284
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 090	955 324
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>504 103</b>	<b>1 398 556</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel (SBAB sparkonto)	3 779 481	3 055 111
Transaktionskonto (Swedbank)	1 047 873	645 242
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 827 354</b>	<b>3 700 353</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	14 518 604	15 644 440
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 885 836	-13 430 343
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 632 768</b>	<b>2 214 097</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,81%	2023-10-02	1 836 987,00	-1 644 987,00	192 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2025-03-01	1 822 083,00	-1 822 083,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2025-03-30	1 674 372,00	-1 674 372,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2025-11-01	3 672 000,00	0,00	432 000,00	3 240 000,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-09-01	2 214 097,00	0,00	0,00	2 214 097,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2027-03-01	0,00	5 141 442,00	48 000,00	5 093 442,00
STADSHYPOTEK	2,97%	2028-03-01	4 424 901,00	0,00	453 836,00	3 971 065,00
<b>Summa</b>			<b>15 644 440,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 125 836,00</b>	<b>14 518 604,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 (Stadshypotek) lån om 3 240 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 16 Skatteskulder**

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	23 644	22 615
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>23 644</b>	<b>22 615</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	24 244	70 126
Upplupna driftskostnader	0	5 131
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	147 562	132 682
Upplupna elkostnader	28 772	29 382
Upplupna vattenavgifter	35 074	33 449
Upplupna värmekostnader	26 205	26 471
Upplupna kostnader för renhållning	15 340	18 423
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 948	18 859
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 843	50 411
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	511 604	410 032
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>842 593</b>	<b>794 967</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	29 176 700	29 176 700

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets 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

\_\_\_\_\_  
Nadja Jernelius

\_\_\_\_\_  
Marie Svärd

\_\_\_\_\_  
Patrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Norr AB

\_\_\_\_\_  
Saga Palmgren  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Åke Vester  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Document ID 09222115557561061750

## Dokument

<p><b>Årsredovisning 2025-06-30 - RBF Grubbehus nr 1 (Slutlig för signering)</b> Huvuddokument 23 sidor Startades 2025-10-29 21:36:12 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2025-11-06 10:02:28 CET (+0100)</p>	<p><b>Revisionsberättelse - Riksbyggen BRF Grubbehus nr 1.pdf</b> Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>
<p><b>212511 - Hållbarhetsredovisning.pdf</b> Bilaga 2 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>	<p><b>Bilagor (ordlista).pdf</b> Bilaga 3 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>

## Initierare

**Andreas Nilsson (AN)**  
Riksbyggen  
andreas.x.nilsson@riksbyggen.se

## Signerare

**Lena Svensson (LS)**  
pinepark903@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA SVENSSON"  
Signerade 2025-10-30 08:08:16 CET (+0100)

**Karin Nygren (KN)**  
karinnygren.5@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Iréne Nygren"  
Signerade 2025-10-30 08:46:25 CET (+0100)



# Verifikat

Document ID 09222115557561061750

**Marie Svård (MS)**  
marie6512@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE SVÅRD"  
Signerade 2025-10-30 00:48:28 CET (+0100)

**Nadja Jernelius (NJ)**  
nadja.jernelius@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Nadja Natasja Gabriellé Jernelius"  
Signerade 2025-11-01 11:49:46 CET (+0100)

**Sebastian Söderholm (SS)**  
sebbe83@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jonas Sebastian Söderholm"  
Signerade 2025-10-31 18:19:19 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo  
Patrik Stefan Andersson"  
Signerade 2025-10-30 12:13:56 CET (+0100)

**Åke Vester (ÅV)**  
postake2003@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE  
VESTER"  
Signerade 2025-11-02 20:49:29 CET (+0100)

**Saga Palmgren (SP)**  
saga.palmgren@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAGA  
PALMGREN"  
Signerade 2025-11-06 10:02:28 CET (+0100)



# Verifikat

Document ID 09222115557561061750

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Grubbehus nr 1  
Org.nr. 794000-1741

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Grubbehus nr 1 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 november 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 förtroendevalde 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Grubbehus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 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 tryggt sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 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.

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Norr AB

Saga Palmgren  
Auktoriserad revisor

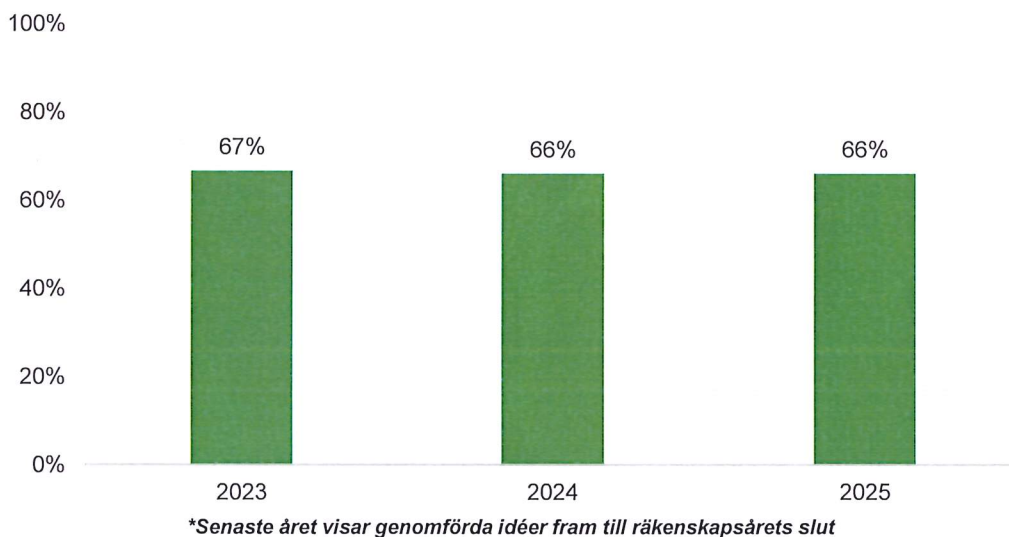
Åke Vester  
Förtroendevald revisor



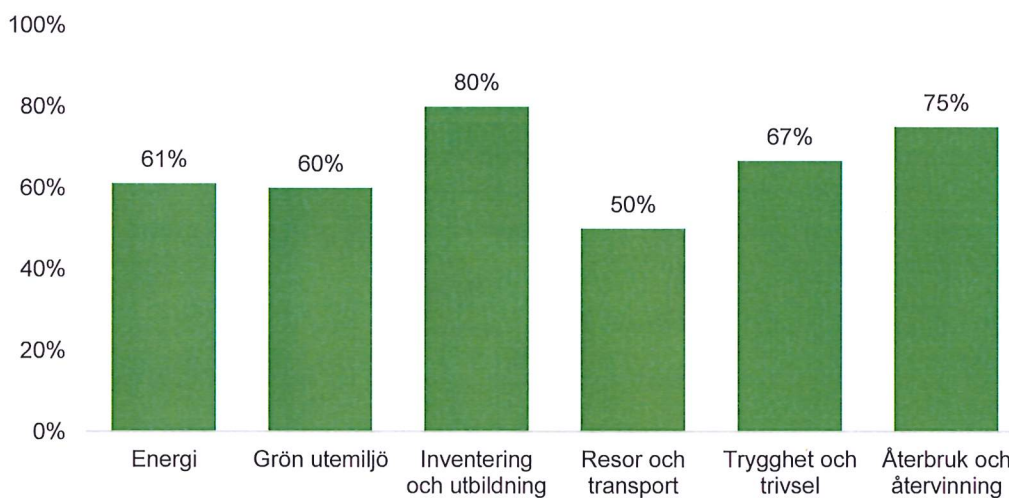
## Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Grubbehus nr 1 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

### Total andel genomförda hållbarhetsidéer



### Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 66% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

## Energi

Mätning och debitering av el (IMD)  
Infört mätbara hållbarhetsmål  
Köpt tjänsten Energiförvaltning  
Minskat onödig energianvändning  
Övervakat driften  
Bytt ljuskällor inomhus  
Jämnat ut temperaturskillnader  
Bytt ut gammal tvättutrustning  
Kontrollerat termostatventilens funktion  
Bytt till el från förnybara källor  
Bytt ljuskällor utomhus

## Grön utemiljö

Anlagt en äng  
Anlagt odlingslotter  
Lämnat kvar rester av löv och gräs  
Vattnat med regnvatten  
Växter som blommor hela säsongen  
Satt upp fågelholkar

## Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar  
Fått fler att cykla

## Inventering och utbildning

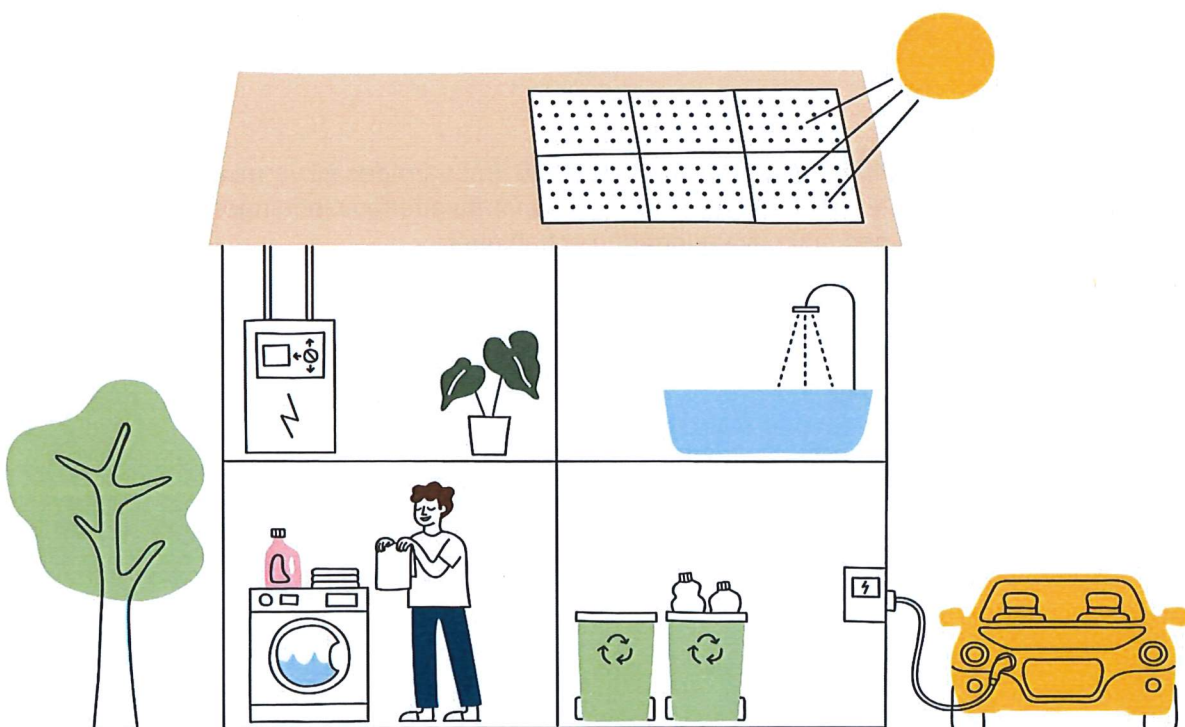
✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag  
Gjort en energiplan  
Utsett miljö- och energiansvarig  
Inventerat ljuskällor  
Kontrollerat temperaturen  
Informerat boende om hållbarhet  
Utvecklat styrelsen  
Gjort en miljöutredning

## Återbruk och återvinning

Samlat in matfett  
Anordnat skräpplockardag  
Delat på saker och tjänster  
Samlat in farligt avfall  
Förbättrat källsorteringsrummet  
Skapat en prylhylla

## Trygghet och trivsel

Bjudit in till integration  
Etablerat huskurage  
Träffats dagtid  
Välkomnat nya medlemmar



## Energi

Föreningens byggnader har energiklass C. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-07-28.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

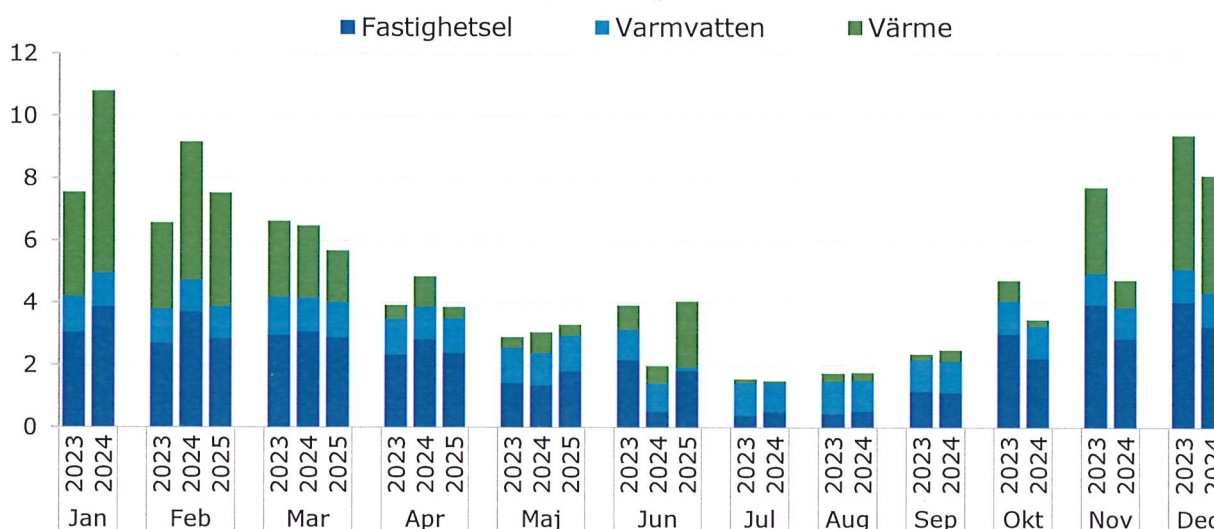
Föreningens totala area var 11 715 m<sup>2</sup> mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

### Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	54	64	47	kWh/m <sup>2</sup>
Varav fastighetsel	25	28	22	kWh/m <sup>2</sup>
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	18	18	16	kWh/m <sup>2</sup>

### Specifik energianvändning per månad [kWh/m<sup>2</sup>]



### Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 610 l/m<sup>2</sup> varav 220 l/m<sup>2</sup> värmdes till varmvatten vilket krävde 11 kWh/m<sup>2</sup>. Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

## **We Effect**

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Kortfristiga skulder

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Grubbehus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
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](http://www.riksbyggen.se)

