

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Greviehus nr 1
Org nr: 716406-2494

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Greviehus nr 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 608 926 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-23. Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader och höjda årsavgifter. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader, dvs mindre utfört underhåll. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. löpande amorteringar.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 306% till 272%. Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa skulle i så fall ha klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 211 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 41 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Böske 37:51-54 samt 37:69-71 i Båstads kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 14 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Ljungvägen i Grevie. Mark innehas med äganderätt av föreningen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	5
3 rum och kök	9

Total tomtarea	5 868 m ²
Total bostadsarea	1 063 m ²



Årets taxeringsvärde	17 987 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 987 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Bjäre Kraft Ekonomisk Förening	TV via fiber

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 81 tkr och planerat underhåll för 43 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande del finansieras genom de avskrivningskostnader som uppkommer vid utbyte av en byggnadskomponent. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2025 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 81 tkr per år (76 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån samt avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värme	2010-2011	Byte av samtliga elpannor
Målning	2012-2013	Målning av samtliga fönster
Fasadrenovering	2012-2013	Fasadrenovering på samtliga hus vid behov
Fönsterbyte och målning	2013-2014	
Murbyte	2017-2018	
Målning och fönsterbyte	2017-2018	Målning fasader och byte samtliga fönster
Carportar och förråd	2019-2020	Målning carportar och förråd samt panelbyte vid behov
Installationer	2022-2024	Byte 12 st kryddhulleaggregat

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Övrigt (felavhjälpande rörligt underhåll)	43 228

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans-Cristian Jönsson	Ordförande	2025
Anna Nilsson	Sekreterare	2026
Leni Björn	Vice ordförande	2025
Inga-Lill Persson Palmgren	Ledamot	2026
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Berg	Suppleant	2026
Ing-Britt Nilsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans-Erik Petersson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Ingela Tydell Jönsson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Barbro Robertsson	2025	
Lisbeth Jönsson (avliden)	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen börjat redovisa enligt K3 regelverket. Skillnader mot tidigare redovisningsprinciper avser främst komponentredovisning av anläggningstillgångar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 20 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 808 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år inga).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

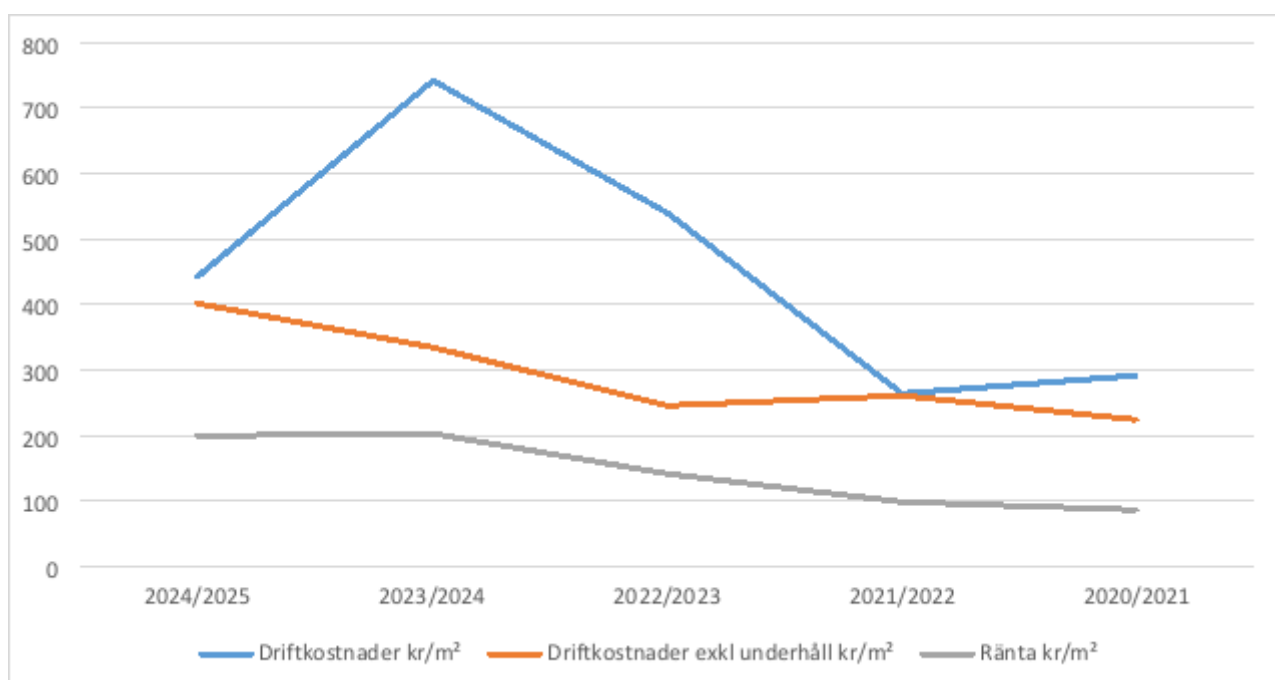
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	863	818	779	767	758
Resultat efter finansiella poster*	-169	-386	-158	161	128
Balansomslutning	6 953	7 240	7 774	6 949	6 887
Årets kassaflöde	-86	-464	910	152	74
Soliditet %*	16	18	22	26	24
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	272	306	426	27	11
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	272	306	426	146	132
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	808	769	733	718	711
Driftkostnader kr/kvm	442	740	540	262	292
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	401	335	243	261	223
Energikostnad kr/kvm*	138	127	102	86	73
Underhållsfond kr/kvm	216	180	237	278	101
Reservering till underhållsfond kr/kvm	76	349	256	179	169
Sparande kr/kvm*	80	128	233	238	274
Ränta kr/kvm	199	203	140	99	85
Skuldsättning kr/kvm*	5 320	5 438	5 557	4 720	4 816
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 320	5 438	5 557	4 720	4 816
Räntekänslighet %*	6,6	7,1	7,6	6,6	6,8

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen har i resultaträkningen en förlust uppgående till 169 tkr för verksamhetsåret. Denna förlust beror främst på att föreningen under verksamhetsåret ändrat sitt redovisningsregelverk till K3 enligt Bokföringsnämndens nya riktlinjer för bostadsrättsföreningar. Styrelsens mål är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi och har i senaste budgetarbetet beslutat att höja årsavgiften med 3%. Styrelsen ser också kontinuerligt över föreningens löpande kostnader.



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

		Bundet	Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	699 998	191 665	787 993	−385 711
Disposition enl. årsstämmobeslut			−385 711	385 711
Reservering underhållsfond		81 000	−81 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−43 228	43 228	
Årets resultat				−169 215
Vid årets slut	699 998	229 437	364 510	−169 215

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	402 282
Årets resultat	−169 215
Årets fondreservering enligt stadgarna	−81 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 228
Summa	195 294

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **195 294**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	862 851	817 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	60
Summa		862 971	817 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-469 558	-787 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 245	-107 211
Personalkostnader	Not 6	-28 622	-31 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-210 573	-90 399
Summa rörelsekostnader		-834 997	-1 016 438
Rörelseresultat		27 974	-198 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 279	28 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-211 468	-215 811
Summa finansiella poster		-197 189	-187 202
Resultat efter finansiella poster		-169 215	-385 711
Årets resultat		-169 215	-385 711



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 118 491	6 329 064
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 118 491	6 329 064
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 11	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		6 139 491	6 350 064
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	34 934	17 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	23 524	31 239
Summa kortfristiga fordringar		58 458	48 488
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	755 018	841 476
Summa kassa och bank		755 018	841 476
Summa omsättningstillgångar		813 477	889 964
Summa tillgångar		6 952 968	7 240 028



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		699 998	699 998
Fond för yttre underhåll		229 437	191 665
Summa bundet eget kapital		929 435	891 663
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		364 510	787 993
Årets resultat		-169 215	-385 711
Summa fritt eget kapital		195 294	402 282
Summa eget kapital		1 124 729	1 293 944
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 528 991	5 654 991
Summa långfristiga skulder		5 528 991	5 654 991
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	126 000	126 000
Leverantörsskulder	Not 16	7 091	1 615
Skatteskulder	Not 17	43 989	37 832
Övriga skulder	Not 18	0	5 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	122 168	120 038
Summa kortfristiga skulder		299 248	291 093
Summa eget kapital och skulder		6 952 968	7 240 028



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	27 974	-198 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	210 573	90 399
	238 547	-108 110
Erhållen ränta	23 045	16 943
Erlagd ränta	-211 908	-218 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	49 684	-309 335
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-18 737	-9 276
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	8 595	-19 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 542	-338 411
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-126 000	-126 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-126 000	-126 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-86 458	-464 411
Likvida medel vid årets början	841 476	1 305 888
Likvida medel vid årets slut	755 018	841 476
Kassa och Bank BR	755 018	841 476



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Redovisningsprinciper som har ändrats är komponentredovisning av anläggningstillgångar. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	23
Byggnad fasad	Linjär	14
Byggnad fönster	Linjär	25
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	126
Byggnad tak	Linjär	27
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	44
Byggnad ventilation	Linjär	19
Byggnad värmesystem	Linjär	18

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	858 732	817 872
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	4 116	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-4
Summa nettoomsättning	862 851	817 868

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	120	60
Summa övriga rörelseintäkter	120	60

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-43 228	-431 460
Reparationer	-80 951	-28 600
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 579	-129 638
Vägavgifter	-5 600	-5 600
Försäkringspremier	-20 950	-18 322
TV via fiber	-18 480	-18 480
Återbäring från Riksbyggen	400	100
Förbrukningsinventarier	0	-350
Vatten	-146 303	-134 839
Sophantering och återvinning	-19 868	-19 915
Summa driftskostnader	-469 558	-787 104

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-96 308	-92 801
Övriga förvaltningskostnader (stämma, reg.avg. övergång till K3, låneupph.)	-19 112	-7 498
Kreditupplysningar	-525	-75
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 018	0
Representation	-923	-1 386
Kontorsmateriel (tryckning stadgar)	-1 796	-1 855
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-910	-910
Bankkostnader	-2 654	-2 686
Summa övriga externa kostnader	-126 245	-107 211

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-17 000	-17 000
Sammanträdesarvoden	-3 900	-6 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (föreningsrevisor)	-3 500	-3 500
Sociala kostnader	-4 222	-4 323
Summa personalkostnader	-28 622	-31 723

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-210 573	-90 399
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-210 573	-90 399

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 134	28 208
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	33
Övriga ränteintäkter	145	369
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 279	28 609

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-211 468	-215 811
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-211 468	-215 811

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 039 927	9 039 927
Mark	310 000	310 000
Anslutningsavgifter	94 500	94 500
Markanläggning	51 187	51 187
	9 495 614	9 495 614
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttringar och utrangeringar markanläggningar	-51 187	0
	-51 187	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 444 427	9 495 614
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 020 863	-2 930 464
Anslutningsavgifter	-94 500	-94 500
Markanläggningar	-51 187	-51 187
	-3 166 550	-3 076 151
Återförda avskrivningar på utrangeringar	51 187	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-210 573	-90 399
	-210 573	-90 399
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 325 936	-3 166 550
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 118 491	6 329 064
Varav		
Byggnader	5 808 491	6 019 064
Mark	310 000	310 000
Taxeringsvärden		
Småhus	17 987 000	17 987 000
Totalt taxeringsvärde	17 987 000	17 987 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 003 000</i>	<i>13 003 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 984 000</i>	<i>4 984 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	21 000	21 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	21 000	21 000
<i>42 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		



Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	34 934	9 789
Andra kortfristiga fordringar	0	7 460
Summa övriga fordringar	34 934	17 249

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 688	16 455
Förutbetalda försäkringspremier	7 241	6 467
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 595	8 317
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 524	31 239

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	646 355	723 455
Transaktionskonto	108 663	118 021
Summa kassa och bank	755 018	841 476

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	5 654 991	5 780 991
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-126 000	-126 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 528 991	5 654 991

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,47%	2028-06-21	984 000,00	0,00	16 000,00	968 000,00
SWEDBANK	1,99%	2029-05-25	1 290 000,00	0,00	40 000,00	1 250 000,00
SWEDBANK	4,39%	2029-08-24	1 306 094,00	0,00	38 000,00	1 268 094,00
SWEDBANK	3,93%	2032-05-25	2 200 897,00	0,00	32 000,00	2 168 897,00
Summa			5 780 991,00	0,00	126 000,00	5 654 991,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 126 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 504 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 024 991 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	7 091	1 615
Summa leverantörsskulder	7 091	1 615

Not 17 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	43 989	37 832
Summa skatteskulder	43 989	37 832

Not 18 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	5 608
Summa övriga skulder	0	5 608

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	3 865	2 588
Upplupna räntekostnader	23 697	24 137
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 442
Upplupna styrelsearvoden	20 900	10 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	910
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	73 706	71 561
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 168	120 038

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	9 249 000	9 249 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart och beslutades den 6 november 2025

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Hans-Cristian Jönsson
Ordförande

Anna Nilsson
Ledamot

Leni Björn
Ledamot

Inga-Lill Persson Palmgren
Ledamot

Ingrid Gustavsson
Ledamot Riksbyggen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Hans-Erik Petersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561747732

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 RBF Greviehus nr 1
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-11-07 10:52:33 CET (+0100) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2025-11-07 18:20:35 CET (+0100)

Signerare

Ingrid Gustavsson (IG)
Riksbyggen
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID GUSTAVSSON"
Signerade 2025-11-07 10:53:54 CET (+0100)

Hans-Cristian Jönsson (HJ)
bjaeras@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans-Cristian Jönsson"
Signerade 2025-11-07 11:12:52 CET (+0100)

Anna Nilsson (AN)
grisanna@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA CAROLINE NILSSON"
Signerade 2025-11-07 12:53:07 CET (+0100)

Leni Björn (LB)
leni.bjorn@bjarenet.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENI
BJÖRN"
Signerade 2025-11-07 11:51:22 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561747732

Inga-Lill Persson Palmgren (IPP)
inga-lillpp@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGA-LILL PERSSON PALMGREN"
Signerade 2025-11-07 11:02:06 CET (+0100)

Hans-Erik Petersson (HP)
hasse.petersson@bjarenet.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS-ERIK PETERSSON"
Signerade 2025-11-07 18:20:35 CET (+0100)

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 Årsmötet i Riksbyggen BRF Greviehus nr 1

Org.nr 716406-2494

Jag har granskat årsbokslutet samt styrelsens förvaltning för år

2024-09-01 - 2025-08-31 i Riksbyggen BRF Greviehus nr 1.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Revisionen innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen och disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grevie den dag som framgår av min elektroniska underskrift

/Hans-Erik Petersson/

Verifikat

Document ID 09222115557561773645

Dokument

Revisionsberättelse för Riksbyggen 2025

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-11-07 13:16:20 CET (+0100) av Ingrid

Gustavsson (IG)

Färdigställt 2025-11-07 18:22:36 CET (+0100)

Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)

Riksbyggen

ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerare

Hans-Erik Petersson (HP)

hasse.petersson@bjarenet.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HANS-ERIK PETERSSON"

Signerade 2025-11-07 18:22:36 CET (+0100)

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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Greviehus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Greviehus 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

