

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Halmstadshus nr 1  
Org nr: 749200-2246





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Halmstadshus nr 1 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-10-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Resultatet är negativt främst på grund av större underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 200 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet -7 827 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån i enlighet med god redovisningssed.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granaten 4 i Halmstads Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med totalt 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adress är Slåttervägen 4A-B, 6A-B och 8A-B i Halmstad.

Årets taxeringsvärde	48 492 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 492 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	36
3 rum och kök	15
5 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	8
Antal p-platser	38

Total tomtarea	6 167 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 527 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	366 m <sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland.

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 179 tkr och planerat underhåll för 8 363 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 29 908 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 997 tkr (256 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 997 tkr (256 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tappvatten och stammar	8 363 400

## Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Strömberg	Ordförande	2024
William Sundén	Sekreterare	2024
Ali Noursina	Vice ordförande	2025
Anna Nistor	Ledamot	2024
Nina Axelsson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Suppleant	2025
Per Nastell	Suppleant	2024
Patrik Awad	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emil Persson - BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2024
Ulf Johansson	Förtroendevald revisor	2024
Magnus Emilsson - BoRevision i Sverige AB	Suppleant extern revisor	2024
Gustav Trojefors	Förtroendevald revisorssuppleant	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort klart stora underhåll. Mellan maj 2023 och januari 2024 gjordes tappvattenbyte och stamreovering av bottenavlopp.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under räkenskapsåret har årsavgiften höjts 4 gånger:

2023-07-01 höjdes årsavgiften med 8 %.

2023-10-01 höjdes årsavgiften med 5 %.

2024-01-01 höjdes årsavgiften med 5 %.

2024-04-01 höjdes årsavgiften med 2,4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2024-07-01

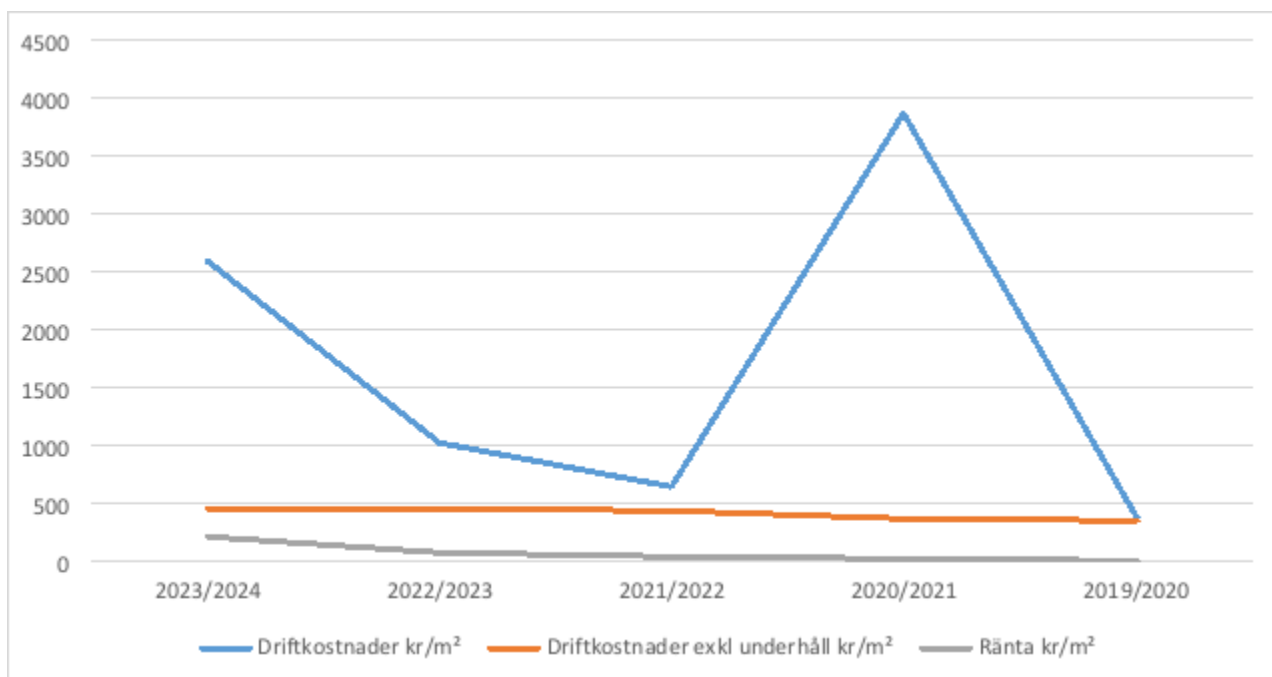


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 452	2 843	2 581	2 532	2 522
Resultat efter finansiella poster*	-8 024	-2 062	-724	-13 521	461
Resultat exkl avskrivningar	-7 824	-1 789	-388	-13 185	797
Soliditet %*	-33	13	22	21	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	96	96	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	999	828	754	741	737
Driftkostnader kr/kvm	2 579	1 017	641	3 856	353
Energikostnad kr/kvm*	221	233	229	186	166
Sparande kr/kvm*	138	106	109	120	213
Ränta kr/kvm	203	68	26	11	3
Skuldsättning kr/kvm*	5 694	3 739	3 819	3 895	241
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 318	4 148	4 237	4 322	267
Räntekänslighet %*	6,3	5,0	5,6	5,8	0,4

\* 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. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

## Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive avgift för kabel-tv och bredband) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive avgift för kabel-tv och bredband). Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter från medlemmarna. För föreningen en stor andel av sina rörelseintäkter från andra källor kan det vara värt att titta på hur hållbara dessa är och vart de kommer ifrån.

## Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive avgift för kabel-tv och bredband) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive avgift för kabel-tv och bredband) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

## Driftkostnad:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

## Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Detta nyckeltal visar föreningens energikostnader såsom uppvärmning, el och vatten, dividerat på antal kvadratmeter yta i föreningen. Här spelar föreningens avtal med leverantörer och elavtal stor roll, ett bra riktmärke 200 kronor per kvadratmeter.

## 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. Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

## Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. 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. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

## 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%



### Uppllysning vid förlust:

Årets resultatmässiga förlust kommer främst från att föreningen har haft kostnader för underhåll av byggnad och fastighet. Ett negativt resultat innebär att föreningen inte sparar något eget kapital som kan användas vid framtida finansieringar av underhåll och renoveringar.

Det egna kapitalet är negativt på – 5,7 miljoner kronor. Föreningen gjorde 1 juli en höjning av avgiften med 8 % vilket kommer att bidra med kapitaltillskott till föreningen för att möjliggöra ett sparande som kan täcka framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens byggnad och mark är i balansräkningen upptagen till ca 16,3 miljoner kronor i bokfört värde. Det reela värdet på byggnad och mark är betydligt högre än detta. Beaktar man verkligt värde utifrån taxeringsvärde på 48,5 miljoner kronor finns det ett övervärde som inte syns i balansräkningen på ca 29,1 miljoner kronor. Tas byggnaden och markens verkliga värde i beaktning har föreningen ett positivt eget kapital på ca 23,4 miljoner kronor.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 949	13 313 460	1 303 847	-10 283 038	-2 061 575
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 061 575	2 061 575
Reservering underhållsfond			996 947	-996 947	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 300 794	2 300 794	
Årets resultat					-8 026 074
<b>Vid årets slut</b>	<b>77 949</b>	<b>13 313 460</b>	<b>0</b>	<b>-11 040 766</b>	<b>-8 026 074</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 344 613
Årets resultat	-8 026 074
Årets fondreservering enligt stadgarna	-996 947
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 300 794
<b>Summa</b>	<b>-19 066 840</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 19 066 840**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 452 385	2 842 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	392 528	201 216
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 844 913</b>	<b>3 044 067</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 093 684	-3 978 676
Övriga externa kostnader	Not 5	-566 024	-536 091
Personalkostnader	Not 6	-76 924	-77 018
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-199 526	-272 168
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 936 158</b>	<b>-4 863 953</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 091 244</b>	<b>-1 819 885</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 620
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 080	21 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-941 910	-264 777
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-934 830</b>	<b>-241 689</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 026 074</b>	<b>-2 061 575</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 026 074</b>	<b>-2 061 575</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 11	16 271 126	16 174 052
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>16 271 126</strong>	<strong>16 174 052</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	81 000	81 000
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>81 000</strong>	<strong>81 000</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>16 352 126</strong>	<strong>16 255 052</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	220	165
Övriga fordringar	Not 14	189 041	13 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	215 587	207 260
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>404 848</strong>	<strong>221 333</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 16	520 785	2 082 472
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>520 785</strong>	<strong>2 082 472</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>925 633</strong>	<strong>2 303 804</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>17 277 759</strong>	<strong>18 558 856</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	77 949	77 949	
Uppskrivningsfond	13 313 460	13 313 460	
Fond för yttre underhåll	0	1 303 847	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>13 391 409</strong>	<strong>14 695 256</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-11 040 766	-10 283 038	
Årets resultat	-8 026 074	-2 061 575	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-19 066 840</strong>	<strong>-12 344 613</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>-5 675 431</strong>	<strong>2 350 643</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 000 000	4 025 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>8 000 000</strong>	<strong>4 025 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 279 500	10 604 500
Leverantörsskulder	Not 18	178 815	1 154 863
Skatteskulder	Not 19	12 214	10 424
Övriga skulder	Not 20	10 661	12 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	472 000	401 285
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>14 953 190</strong>	<strong>12 183 213</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>17 277 759</strong>	<strong>18 558 856</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-7 089 030	-1 819 885
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	199 526	272 168
	<b>-6 889 504</b>	<b>-1 547 718</b>
Erhållen ränta	7 080	23 088
Erlagd ränta	-910 818	-239 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-7 793 242</b>	<b>-1 763 711</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-183 516	-7 519
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-938 329	863 485
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8 915 087</b>	<b>-907 745</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-296 600	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-296 600</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-350 000	-312 500
Upptagna lån	8 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 650 000</b>	<b>-312 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-1 561 687	-1 220 245
Likvida medel vid årets början	2 082 472	3 302 717
Likvida medel vid årets slut	520 785	2 082 472



# 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
Markanläggningar 2007	Linjär	20
Fönster 2003	Linjär	20
Relining 2009	Linjär	15
Tvättstugor 2011	Linjär	20
Frånluftsåtervinning 2017	Linjär	40
IMD – Tappvatten	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	2 646 693	2 038 896
Hyror, bostäder	16 800	
Hyror, lokaler	46 074	37 980
Hyror, garage	33 600	37 100
Hyror, p-platser	47 200	41 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 860	-13 860
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 300	-7 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 481	0
Bränsleavgifter, bostäder	514 041	513 132
Elavgifter	188 418	194 803
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 452 385</b>	<b>2 842 851</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>
Kabel-tv-avgifter	174 312	174 312
Pantförskrivningsavgifter, Överlåtelseavgifter och Avgift andrahandsuthyrning	46 352	4 061
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-9
El-ersättning	171 874	0
Övriga rörelseintäkter	0	22 852
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>392 528</b>	<b>201 216</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>
Underhåll	-8 363 400	-2 205 741
Reparationer	-179 319	-254 466
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 940	-92 726
Försäkringspremier	-53 111	-47 512
Kabel- och digital-TV	-177 608	-174 150
Återbäring från Riksbyggen	4 683	6 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 439	-8 101
Serviceavtal	-32 990	-29 966
Sotning	-2 426	-12 731
Obligatoriska besiktningar	-90 248	0
Snö- och halkbekämpning	-39 964	-41 157
Förbrukningsinventarier	-2 777	0
Vatten	-139 608	-109 123
Fastighetsel	-421 611	-527 157
Uppvärmning	-305 336	-275 713
Sophantering och återvinning	-165 188	-177 416
Förvaltningsarvode drift	-19 403	-28 816
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 093 684</b>	<b>-3 978 676</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-477 916	-460 267
IT-kostnader	-7 880	-10 742
Arvode, yrkesrevisorer	-29 554	-26 775
Övriga förvaltningskostnader	-30 940	-20 669
Kreditupplysningar	-375	-81
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 733	-1 691
Representation	-2 088	0
Kontorsmateriel	-4 595	-9 979
Medlems- och föreningsavgifter	-1 944	-3 888
Bankkostnader	-2 999	-2 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-566 024</b>	<b>-536 091</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Styrelsearvoden	-35 500	-35 500
Sammanträdesarvoden	-22 050	-22 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-16 374	-16 468
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-76 924</b>	<b>-77 018</b>

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

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Avskrivning Markanläggningar	-66 001	-66 001
Avskrivningar tillkommande utgifter	-133 526	-206 167
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-199 526</b>	<b>-272 168</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Utdelning från andelar i Riksbyggen Intresseförening	0	1 620
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>1 620</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	3 337	21 201
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	141
Övriga ränteintäkter	3 743	126
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 080</b>	<b>21 468</b>





**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-793 640	-264 777
Övriga räntekostnader	-40	0
Övriga finansiella kostnader	-148 230	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-941 910</b>	<b>-264 777</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 738 617	1 738 617
Mark	83 540	83 540
Anslutningsavgifter	500 000	500 000
Standardförbättringar	8 607 420	8 607 420
Markanläggning	1 320 011	1 320 011
	<b>12 249 588</b>	<b>12 249 588</b>

**Årets anskaffningar**

Standardförbättringar, IMD- Tappvatten

296 600

**296 600****0****Summa anskaffningsvärde vid årets slut****12 546 188****12 249 588****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-1 738 617	-1 738 617
Anslutningsavgifter	-500 000	-500 000
Standardförbättringar	-6 028 266	-5 822 098
Markanläggningar	-1 122 113	-1 056 113
	<b>-9 388 996</b>	<b>-9 116 828</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning Standardförbättringar

-133 526

-206 167

Årets avskrivning markanläggningar

-66 001

-66 001

**-199 527****-272 168****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-9 588 523****-9 388 168****Uppskrivningar**

Vid årets början

13 313 460

13 313 460

Årets uppskrivning mark

0

0

**Vid årets slut****13 313 460****13 313 460****Restvärde enligt plan vid årets slut****16 271 125****16 174 052****Varav**

Mark	13 397 000	13 397 000
Standardförbättringar	2 762 228	2 579 154
Markanläggningar	131 897	197 898



## Taxeringsvärden

Bostäder	47 800 000	47 800 000
Lokaler	692 000	692 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>48 492 000</b>	<b>48 492 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>32 408 000</i>	<i>32 408 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 084 000</i>	<i>16 084 000</i>

## Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
162 andelar à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	81 000	81 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>81 000</b>	<b>81 000</b>

## Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	220	165
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>220</b>	<b>165</b>

## Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	189 041	13 908
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>189 041</b>	<b>13 908</b>

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	27 817	25 295
Förutbetalt förvaltningsarvode	122 261	116 872
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 981	43 538
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 622
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 529	18 934
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>215 587</b>	<b>207 260</b>

## Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Transaktionskonto	520 785	2 082 472
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>520 785</b>	<b>2 082 472</b>



## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	22 279 500	14 629 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld	-13 929 500	-10 254 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-350 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 000 000</b>	<b>4 025 000</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 13 929 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande räkenskapsår.

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-06-06	5 317 000,00	-5 317 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-12-03	4 987 500,00	0,00	275 000,00	4 712 500,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-03-01	4 325 000,00	0,00	75 000,00	4 250 000,00
STADSHYPOTEK	4,41%	2025-03-01	0,00	5 317 000,00	0,00	5 317 000,00
STADSHYPOTEK	4,73%	2025-10-30	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2026-09-01	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>14 629 500,00</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>350 000,00</b>	<b>22 279 500,00</b>

\*Räntesatser per 2024-06-30

Föreningen har inga lån som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 18 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	178 815	42 587
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 112 276
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>178 815</b>	<b>1 154 863</b>

## Not 19 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	12 214	9 940
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	484
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>12 214</b>	<b>10 424</b>

## Not 20 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	15 356	15 356
Skuld för moms	-4 796	-3 215
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Clearing	100	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>10 661</b>	<b>12 141</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	65 856	34 764
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 191	4 949
Upplupna elkostnader	30 106	29 877
Upplupna värmekostnader	9 010	20 067
Upplupna kostnader för renhållning	11 741	13 697
Upplupna revisionsarvoden	30 000	20 071
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 884
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 194	4 943
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	312 902	265 033
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>472 000</b>	<b>401 285</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	22 542 000	15 317 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inget väsentligt påverkar förenings ekonomi skett.



## Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

---

Elin Strömberg

---

William Sundén

---

Anna Nistor

---

Ali Noursina

---

Nina Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Ulf Johansson  
Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB

---

Emil Persson  
Extern revisor





# Verification

Transaction 09222115557530472841

## Document

Halmstadshus nr 1 Årsredovisning  
Main document  
22 pages  
Initiated on 2024-10-29 08:52:04 CET (+0100) by Patrik Awad (PA)  
Finalised on 2024-11-07 13:48:05 CET (+0100)

## Initiator

Patrik Awad (PA)  
Riksbyggen  
patrik.awad@riksbyggen.se

## Signatories

Elin Strömberg (ES)



The name returned by Swedish BankID was "ELIN STRÖMBERG"  
Signed 2024-10-29 15:07:27 CET (+0100)

Ali Noursina (AN1)



The name returned by Swedish BankID was "Ali Noursina"  
Signed 2024-11-01 07:23:53 CET (+0100)

Anna Nistor (AN2)



The name returned by Swedish BankID was "ANNA NISTOR"  
Signed 2024-10-30 22:48:06 CET (+0100)

William Sundén (WS)



The name returned by Swedish BankID was "William Lars Martin Sundén"  
Signed 2024-10-29 10:11:45 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557530472841

Nina Axelsson (NA)



---

*The name returned by Swedish BankID was "Nina Charlotte Axelsson"  
Signed 2024-10-29 10:30:46 CET (+0100)*

Ulf Johansson (UJ)



---

*The name returned by Swedish BankID was "ULF JOHANSSON"  
Signed 2024-11-04 12:11:33 CET (+0100)*

Emil Persson (EP)



---

*The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"  
Signed 2024-11-07 13:48:05 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 1, org.nr. 749200-2246

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Ulf Johansson  
Av föreningen vald revisor

# Verification

Transaction 09222115557530473839

## Document

Halmstadshus nr 1 Revisionsberättelse 240630  
Main document  
2 pages  
*Initiated on 2024-11-01 09:56:19 CET (+0100) by Patrik Awad (PA)*  
*Finalised on 2024-11-07 13:47:51 CET (+0100)*

## Initiator

Patrik Awad (PA)  
Riksbyggen  
*patrik.awad@riksbyggen.se*

## Signatories

Ulf Johansson (UJ)



*The name returned by Swedish BankID was "ULF JOHANSSON"*  
*Signed 2024-11-05 11:28:09 CET (+0100)*

Emil Persson (EP)



*The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"*  
*Signed 2024-11-07 13:47:51 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

