

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Greviehus nr 1
Org nr: 716406-2494



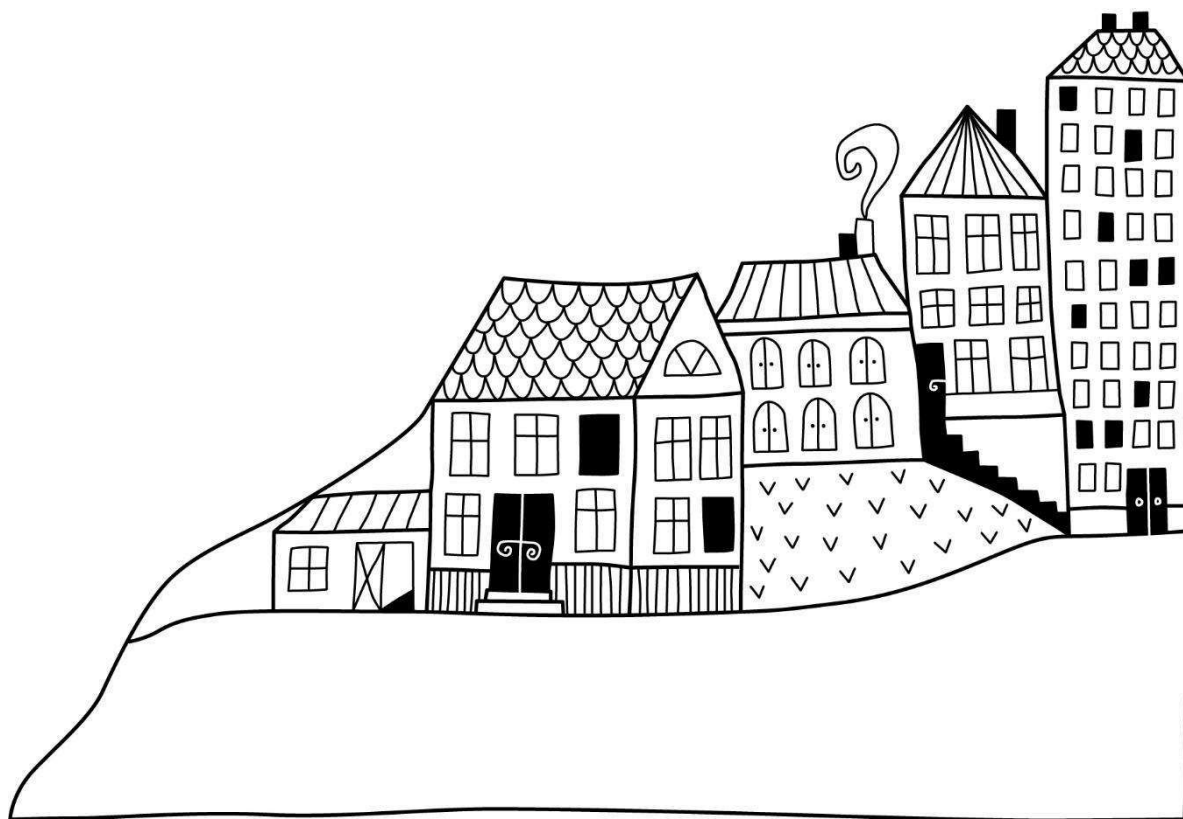
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Greviehus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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 stadgar registrerades 2018-01-23. Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre drifts- och räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på att underhållskostnaderna ingår i denna post och mer underhåll har utförts även detta år. Dessutom har den fasta vattenkostnaden ökat kraftigt samt fastighetsavgiften till följd av nytt taxeringsvärde. Räntekostnaderna har ökat beroende på omsatta lån till högre ränta. Föreningen har bundit på långa löptider.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 426% till 306%. 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 90 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -295 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.

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	12 298 000 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 förvaltning
Bjäre Kraft AB	Fiber/TV

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 29 tkr och planerat underhåll för 431 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 371 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 349 kr/m².

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Avsättningen har ökat kraftigt då underhållsplanens prisregister uppdaterats med högre priser. Detta beroende på förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden vilket påverkat priserna negativt.

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	2012-2013	Stormskador
Fönsterbyte och målning	2013-2014	
Installationer	2017-2018	
Fönsterbyte	2017-2018	
Murbyte	2017-2018	
Service pannor	2018-2019	
Målning och fönsterbyte	2018-2019	
Carportar och förråd	2019-2020	Målning carportar och förråd samt panelbyte vid behov
Installationer	2022-2023	Byte 4 st kryddhyllaggregat

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (Byte 8 st kryddhyllaggregat)	403 670 kr
Övrigt	27 790 kr

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	2024
Leni Björn	Vice ordförande	2025
Sven Arne Svensson	Ledamot	2024
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inga-Lill Persson Palmgren	Suppleant	2025
Margaretha Svensson	Suppleant	2024
Isabell Bengtsson Berggren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans-Erik Petersson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Ingela Tydell Jönsson	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Barbro Robertsson	2024	
Lisbeth Jönsson	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 20 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 769 kr/m²/år.

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

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

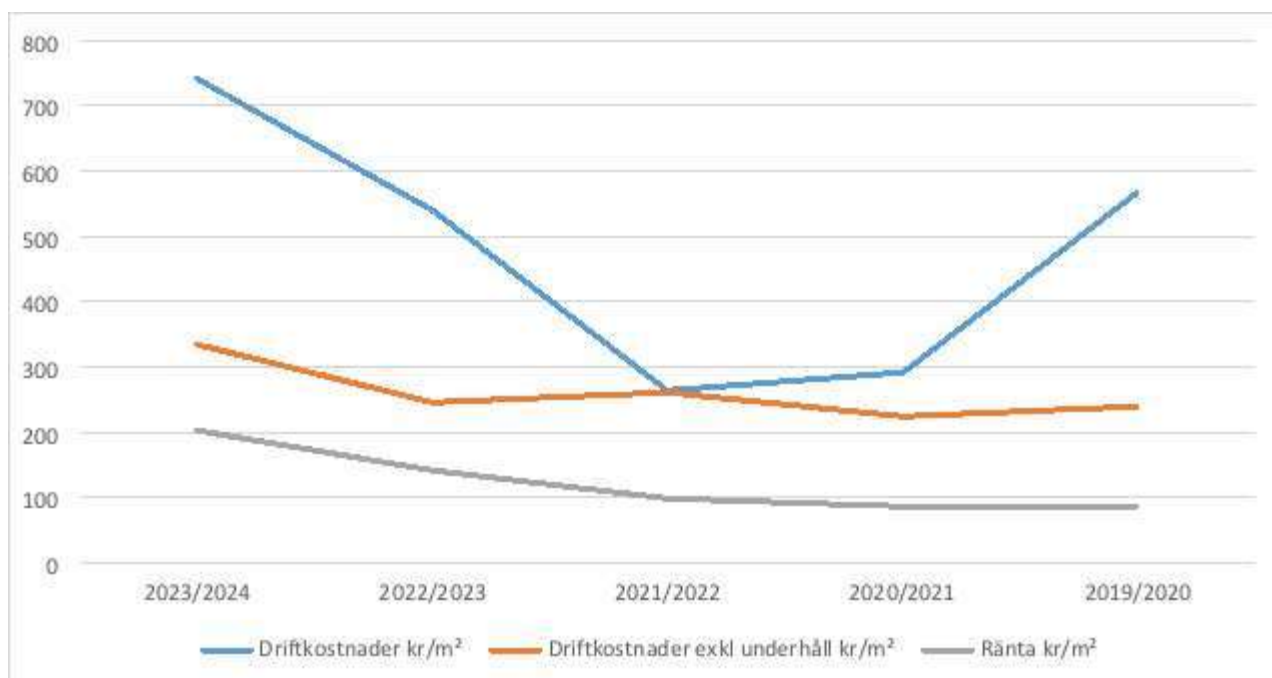
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	818	779	764	756	756
Resultat efter finansiella poster*	-386	-158	161	128	-160
Årets resultat	-386	-158	161	128	-160
Balansomslutning	7 240	7 774	6 949	6 887	6 907
Årets kassaflöde	-464	910	152	74	-423
Soliditet %*	18	22	26	24	22
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	306	426	27	11	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	306	426	146	132	82
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	99	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	769	733	718	711	711
Driftkostnader kr/kvm	740	540	262	292	568
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	335	243	261	223	240
Energikostnad kr/kvm*	127	102	86	73	69
Underhållsfond kr/kvm	180	237	278	101	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	349	256	179	169	129
Sparande kr/kvm*	128	233	238	274	263
Ränta kr/kvm	203	140	99	85	85
Skuldsättning kr/kvm*	5 438	5 557	4 720	4 816	4 919
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 438	5 557	4 720	4 816	4 919
Räntekänslighet %*	7,1	7,6	6,6	6,8	6,9

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen har en förlust detta år och den är dels orsakad av högre underhålls- och räntekostnader p.g.a. omsatta lån förra året samt höjda fasta vattenkostnader. Även fastighetsavgiften har ökat p.g.a. nytt taxeringsvärde.



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	699 998	252 125	885 205	–157 672
Disposition enl. årsstämmobeslut			–157 672	157 672
Reservering underhållsfond		371 000	–371 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–431 460	431 460	
Årets resultat				–385 711
Vid årets slut	699 998	191 665	787 993	–385 711

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	727 533
Årets resultat	–385 711
Årets fondreservering enligt stadgarna	–371 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	431 460
Summa	402 282

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	402 282
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	817 872	778 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56	55
Summa rörelseintäkter		817 928	778 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-787 104	-573 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 211	-94 368
Personalkostnader	Not 6	-31 723	-32 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 399	-90 399
Summa rörelsekostnader		-1 016 438	-790 722
Rörelseresultat		-198 510	-11 759
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	420
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 609	7 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-215 811	-153 351
Summa finansiella poster		-187 202	-145 913
Resultat efter finansiella poster		-385 711	-157 672
Årets resultat		-385 711	-157 672



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 329 064	6 419 463
Summa materiella anläggningstillgångar		6 329 064	6 419 463
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 11	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		6 350 064	6 440 463
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	17 249	9 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	31 239	18 126
Summa kortfristiga fordringar		48 488	27 546
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	841 476	1 305 888
Summa kassa och bank		841 476	1 305 888
Summa omsättningstillgångar		889 964	1 333 433
Summa tillgångar		7 240 028	7 773 897



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		699 998	699 998
Fond för yttre underhåll		191 665	252 125
Summa bundet eget kapital		891 663	952 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		787 993	885 205
Årets resultat		-385 711	-157 672
Summa fritt eget kapital		402 282	727 533
Summa eget kapital		1 293 944	1 679 656
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 654 991	5 780 991
Summa långfristiga skulder		5 654 991	5 780 991
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	126 000	126 000
Leverantörsskulder		1 615	57 945
Skatteskulder	Not 16	37 832	429
Övriga skulder	Not 17	5 608	10 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	120 038	118 573
Summa kortfristiga skulder		291 093	313 250
Summa eget kapital och skulder		7 240 028	7 773 897

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-198 510	-11 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	90 399	90 399
	-108 110	78 640
Erhållen ränta	28 609	7 438
Erlagd ränta	-215 811	-153 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-295 313	-67 273
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-20 942	-5 408
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-22 157	92 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-338 411	19 693
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-126 000	-110 000
Upptagna lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-126 000	890 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-464 411	909 693
Likvida medel vid årets början	1 305 888	396 195
Likvida medel vid årets slut	841 476	1 305 888
Kassa och Bank BR	841 476	1 305 888



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	817 872	778 908
Summa nettoomsättning	817 872	778 908

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-5
Övriga rörelseintäkter	60	60
Summa övriga rörelseintäkter	56	55

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-431 460	-315 227
Reparationer	-28 600	-394
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-129 638	-92 235
Vägavgifter	-5 600	-5 600
Försäkringspremier	-18 322	-15 584
Fiber/TV	-18 480	-18 480
Återbäring från Riksbyggen	100	900
Förbrukningsinventarier	-350	-150
Vatten	-134 839	-108 029
Sophantering och återvinning	-19 915	-19 006
Summa driftskostnader	-787 104	-573 805

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-92 801	-88 850
Övriga förvaltningskostnader	-7 498	-1 486
Kreditupplysningar	-75	0
Representation	-1 386	0
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, bläckpatroner)	-1 855	-1 414
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-910	-910
Bankkostnader	-2 686	-1 708
Summa övriga externa kostnader	-107 211	-94 368

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-17 000	-17 000
Sammanträdesarvoden	-6 900	-8 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-3 500
Sociala kostnader	-4 323	-2 950
Summa personalkostnader	-31 723	-32 150

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-90 399	-90 399
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-90 399	-90 399

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	420
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	420

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-215 811	-148 426
Övriga finansiella kostnader	0	-4 925
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-215 811	-153 351



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 495 614	9 495 614
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 930 464	-2 840 064
Anslutningsavgifter	-94 500	-94 500
Markanläggningar	-51 187	-51 187
	-3 076 151	-2 985 751
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-90 399	-90 399
Årets avskrivning anslutningsavgifter		0
	-90 399	-90 399
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 166 550	-3 076 150
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 329 064	6 419 464
Varav		
Byggnader	6 019 064	6 109 464
Mark	310 000	310 000
Taxeringsvärden		
Småhus	17 987 000	12 298 000
Totalt taxeringsvärde	17 987 000	12 298 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 003 000</i>	<i>8 896 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 984 000</i>	<i>3 402 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	21 000	21 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	21 000	21 000

42 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	9 789	9 420
Andra kortfristiga fordringar (clearing arvodesutbetalning)	7 460	0
Summa övriga fordringar	17 249	9 420

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	16 455	4 789
Förutbetalda försäkringspremier	6 467	5 388
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 317	7 949
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 239	18 126

Not 14 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	723 455	1 107 200
Transaktionskonto	118 021	198 687
Summa kassa och bank	841 476	1 305 888



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	5 780 991	5 906 991
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-126 000	-126 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 654 991	5 780 991

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,47%	2028-06-21	1 000 000,00	0,00	16 000,00	984 000,00
SWEDBANK	1,99%	2029-05-25	1 330 000,00	0,00	40 000,00	1 290 000,00
SWEDBANK	4,39%	2029-08-29	1 344 094,00	0,00	38 000,00	1 306 094,00
SWEDBANK	3,93%	2032-05-25	2 232 897,00	0,00	32 000,00	2 200 897,00
Summa			5 906 991,00	0,00	126 000,00	5 780 991,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 126 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 504 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 150 991 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	37 832	429
Summa skatteskulder	37 832	429

Not 17 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	5 608	10 303
Summa övriga skulder	5 608	10 303

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 588	0
Upplupna räntekostnader	24 137	26 494
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 442	33 475
Upplupna styrelsearvoden	10 400	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	910	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	71 561	58 604
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 038	118 573

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	9 249 000	9 249 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Grevie den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Hans-Cristian Jönsson

Anna Nilsson

Leni Björn

Sven Arne Svensson

Ingrid Gustavsson

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

Hans-Erik Petersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557529679721

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 RBF Greviehus nr 1
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-10-17 20:18:57 CEST (+0200) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2024-10-18 11:30:12 CEST (+0200)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID GUSTAVSSON"
Signerade 2024-10-17 20:26:59 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans-Cristian Jönsson"
Signerade 2024-10-18 08:30:00 CEST (+0200)

Anna Nilsson (AN)
grisanna@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA CAROLINE NILSSON"
Signerade 2024-10-18 06:48:50 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENI
ANN-CHARLOTTE BJÖRN"
Signerade 2024-10-18 09:58:25 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529679721

Sven-Arne Svensson (SS)
justusson44@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Arne Justus Svensson"
Signerade 2024-10-17 20:30:15 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS-ERIK PETERSSON"
Signerade 2024-10-18 11:30:12 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Riksbyggen BRF Grevehus nr 1

Org.nr 716406-2494

Jag har granskat årsbokslutet samt styrelsens förvaltning för år
2023-09-01 - 2024-08-31 i Riksbyggen BRF Grevehus 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.

Greve den dag som framgår av min elektroniska underskrift

/Hans-Erik Petersson/

Verifikat

Transaktion 09222115557529700596

Dokument

Revisionsberättelse för Riksbyggen

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-10-18 10:15:22 CEST (+0200) av Ingrid

Gustavsson (IG)

Färdigställt 2024-10-18 15:43:26 CEST (+0200)

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 2024-10-18 15:43:26 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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

