

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Greviehus nr 2
Org nr: 716406-3336

2024-01-01 – 2024-12-31





KALLELSE

Till ordinarie föreningsstämma för
Riksbyggen Bostadsrättsförening Greviehus nr 2.

Datum	Måndagen den 12 maj 2025
Tid	Kl. 17.30
Plats	Hemma hos Martin Ekenberg, Ljungvägen 58 B
Dagordning	Enligt stadgarna § 59 (finns i årsredovisningen)
Ärende	Av styrelsen hänskjutna frågor Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet) Vid extra föreningsstämma den 7 oktober 2024 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar i enlighet med förslaget. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta nya stadgarna. Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat förslag.

Ingen föranmälan behövs!

Varmt välkomna!

Styrelsen

§ 59 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Greviehus nr 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 har sitt säte i Båstads kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 838 430 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-02.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre driftskostnader och högre avskrivningskostnader. Avskrivningarna har ökat genom övergång till regelverket K3 då fastigheten delats in i komponenter med olika avskrivningstider. Avsättningen till underhållsfonden har genom övergången minskat att endast omfatta rent underhåll och inte investeringar. Kommande investeringar beräknas täckas av avskrivningarna.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparations- och vattenkostnader samt högre fastighetsavgift. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatt lån till högre rörlig ränta. Ett mindre lån har blivit fullt amorterat under året. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 267% till 436%.

I resultatet ingår avskrivningar med 398 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 634 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Böske 37:44-46, 37:55-58, 37:65-68 i Båstads kommun. Byggnaderna på fastigheten inrymmer 22 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas 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	2
3 rum och kök	8
4 rum och kök	5
5 rum och kök	7

Total tomtarea	9 129 m ²
Total bostadsarea	2 171 m ²
Årets taxeringsvärde	33 264 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 537 000 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.

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 62 tkr och planerat underhåll för 16 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 uppdaterades senast hösten 2024 och visar på ett underhållsbehov på 140 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 64 kr/m². Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av fönster	2012	Utbyte vissa fönster
Byte av värmepannor	2012-2019	Sker kontinuerligt
Ventilation	2014-2023	Byte av fläktar sker kontinuerligt
Fönster, dörrar, plåtning m.m	2015	Byte av fönster och dörrar
Målning	2018	
Fönsterbyte	2018-2019	Sker kontinuerligt
Fasader	2020	Panelbyte vid behov och utvändigt målning av alla fastigheter såsom bostäder, carportar och förråd.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Övrigt (rörligt arvode)	15 610



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Bellman	Ordförande	2025
Linda Holmberg	Sekreterare	2026
Magnus Stefansson	Ledamot	2025
Martin Ekenberg	Ledamot	2026
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Åström	Suppleant	2025
Susanne Ekenberg	Suppleant	2025
Isabell Bengtsson Berggren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2025
Joakim Paulson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elaine Bellman	2025
Marie Nyh	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 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 815 kr/m²/år.

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

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

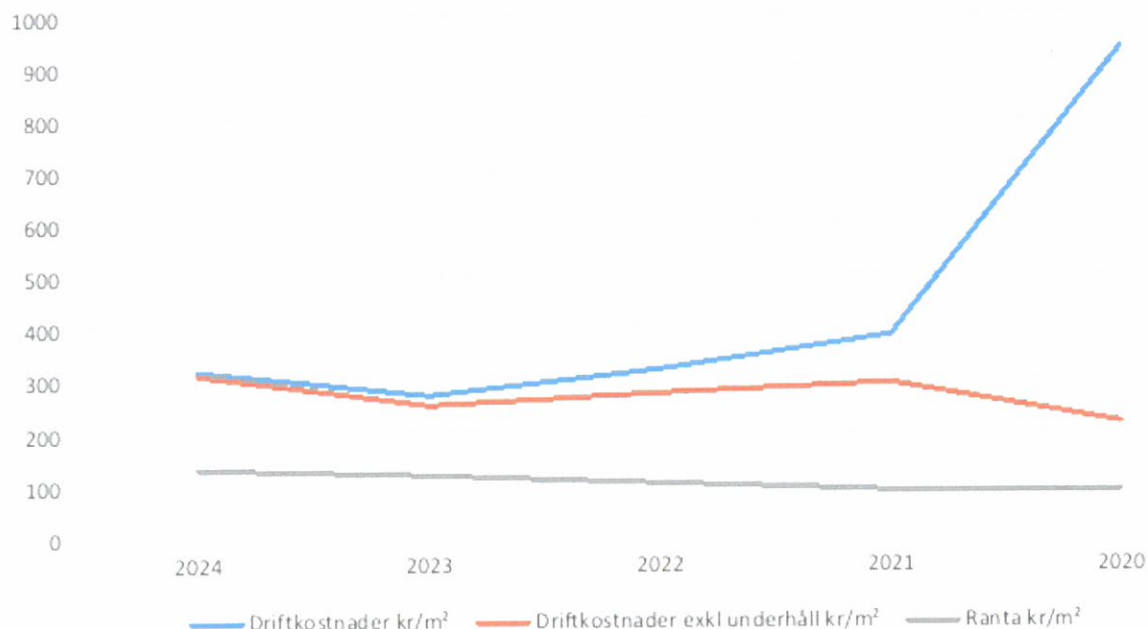


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 776	1 615	1 567	1 533	1 516
Resultat efter finansiella poster*	237	456	318	173	-1 055
Balansomslutning	14 403	14 395	14 319	14 321	14 479
Årets kassaflöde	406	278	164	-38	442
Soliditet %*	30	28	25	23	21
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	42	47	140	22	24
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	436	267	188	154	151
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	99	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	815	741	719	705	698
Driftkostnader kr/kvm	314	267	317	384	933
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	307	250	272	290	214
Energikostnad kr/kvm*	105	82	71	58	54
Underhållsfond kr/kvm	446	389	192	44	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	64	214	193	138	138
Sparande kr/kvm*	299	305	269	251	311
Ränta kr/kvm	128	114	98	83	82
Skuldsättning kr/kvm*	4 588	4 702	4 845	4 988	5 110
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 588	4 702	4 845	4 988	5 110
Räntekänslighet %*	5,6	6,3	6,7	7,1	7,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 434 997	2 000 000	843 856	-1 712 804	456 244
Disposition enl. årsstämmobeslut				456 244	-456 244
Reservering underhållsfond			140 000	-140 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-15 610	15 610	
Årets resultat					236 563
Vid årets slut	2 434 997	2 000 000	968 246	-1 380 950	236 563

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	-1 256 560
Årets resultat	236 563
Årets fondreservering enligt stadgarna	-140 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 610
Summa	-1 144 387

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 144 387**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 775 792	1 615 085
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	6 604
Summa		1 776 092	1 621 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-681 068	-579 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 138	-151 064
Personalkostnader	Not 6	-29 591	-29 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-397 557	-168 506
Summa rörelsekostnader		-1 294 355	-928 103
Rörelseresultat		481 737	693 587
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	660
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 759	19 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-276 933	-257 504
Summa finansiella poster		-245 174	-237 343
Resultat efter finansiella poster		236 563	456 244
Årets resultat		236 563	456 244



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 698 298	13 095 855
Summa materiella anläggningstillgångar		12 698 298	13 095 855
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		12 731 298	13 128 855
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 728
Övriga fordringar	Not 13	1 482	1 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	46 784	42 033
Summa kortfristiga fordringar		48 266	48 082
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 623 876	1 218 108
Summa kassa och bank		1 623 876	1 218 108
Summa omsättningstillgångar		1 672 142	1 266 190
Summa tillgångar		14 403 439	14 395 045



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 434 997	2 434 997
Uppskrivningsfond		2 000 000	2 000 000
Fond för yttre underhåll		968 246	843 856
Summa bundet eget kapital		5 403 243	5 278 853
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 380 950	-1 712 804
Årets resultat		236 563	456 244
Summa fritt eget kapital		-1 144 387	-1 256 560
Summa eget kapital		4 258 856	4 022 293
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 115 947	7 675 947
Summa långfristiga skulder		6 115 947	7 675 947
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 844 873	2 532 373
Leverantörsskulder		2 420	2 795
Skatteskulder	Not 17	44 951	8 417
Övriga skulder	Not 18	0	6 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	136 392	146 234
Summa kortfristiga skulder		4 028 636	2 696 805
Summa eget kapital och skulder		14 403 439	14 395 045



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	481 737	693 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	397 557	168 506
	879 294	862 093
Erhållen ränta	31 759	20 161
Erlagd ränta	-269 562	-257 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	641 492	624 681
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-184	33 249
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	11 960	-70 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	653 268	587 529
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-247 500	-310 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-247 500	-310 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	405 768	277 529
Likvida medel vid årets början	1 218 108	940 579
Likvida medel vid årets slut	1 623 876	1 218 108
Kassa och Bank BR	1 623 876	1 218 108



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFAR 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 balkonger	Linjär	19
Byggnad elinstallationer	Linjär	40
Byggnad fasad	Linjär	39
Byggnad fönster	Linjär	28
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	181
Byggnad tak	Linjär	26
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	57
6 st ventilationsaggregat	Linjär	20
Byggnad ventilation	Linjär	16
Byggnad värmesystem	Linjär	21

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 768 944	1 608 132
Övriga ersättningar (pantförskrivning/överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrn)	6 842	6 954
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	-1
Summa nettoomsättning	1 775 792	1 615 085

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	6 604
Summa övriga rörelseintäkter	300	6 604

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-15 610	-36 735
Reparationer	-62 477	-22 489
Självrisk	0	-1 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-207 630	-169 027
Vägavgifter	-8 800	-8 800
Försäkringspremier	-39 613	-33 011
TV via fiber	-29 040	-29 040
Återbäring från Riksbyggen	200	2 100
Statuskontroll	-11 886	-17 861
Vatten	-228 649	-177 885
Sophantering och återvinning	-48 716	-55 810
Förvaltningsarvode drift	-28 848	-29 086
Summa driftskostnader	-681 068	-579 445

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-138 918	-134 052
Arvode, yrkesrevisorer	-13 581	-6 875
Övriga försäljningskostnader (andrahandsuthyrning)	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-23 229	-2 923
Kreditupplysningar	-443	-389
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 146	-1 733
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar)	-2 904	-1 951
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-1 430	-1 430
Bankkostnader	-2 427	-1 708
Summa övriga externa kostnader	-186 138	-151 064

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-1 875	-2 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (valberedning)	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-6 716	-6 087
Summa personalkostnader	-29 591	-29 087

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-397 557	-161 756
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-6 750
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-397 557	-168 506

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	660
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	660

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	419
Ränteintäkter från likviditetsplacering	31 480	18 865
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	118	76
Övriga ränteintäkter	161	140
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 759	19 501

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-276 933	-247 218
Övriga finansiella kostnader	0	-10 286
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-276 933	-257 504

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 202 706	22 067 706
Mark	2 532 925	2 532 925
Anslutningsavgifter	213 571	213 571
Tillkommande utgifter	0	135 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 949 202	24 949 202
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 639 776	-11 400 845
Anslutningsavgifter	-213 571	-213 571
Tillkommande utgifter	0	-70 425
	-11 853 347	-11 684 841
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-397 557	-161 756
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-6 750
	-397 557	-168 506
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 250 904	-11 853 347
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 698 298	13 095 855
Varav		
Byggnader	10 165 373	10 505 105
Mark	2 532 925	2 532 925
Tillkommande utgifter	0	57 825
Taxeringsvärden		
Småhus	33 264 000	22 537 000
Totalt taxeringsvärde	33 264 000	22 537 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 752 000</i>	<i>18 071 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 512 000</i>	<i>4 466 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	33 000	33 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	33 000	33 000

66 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen



Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 482	1 321
Summa övriga fordringar	1 482	1 321

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 364	39 613
Förutbetald fiber/TV-avgift	2 420	2 420
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 784	42 033

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 105 850	774 370
Transaktionskonto	518 025	443 738
Summa kassa och bank	1 623 876	1 218 108

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	9 960 820	10 208 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–60 000	–247 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–3 784 873	–2 284 873
Långfristig skuld vid årets slut	6 115 947	7 675 947

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,14%	2024-03-28	187 500,00	0,00	187 500,00	0,00
SWEDBANK	1,84%	2024-04-25	2 284 873,00	–2 284 873,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,66%	Rörligt 3-mån 2025-01-28	0,00	2 284 873,00	0,00	2 284 873,00
SWEDBANK	1,40%	2025-04-25	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SWEDBANK	3,86%	2026-06-17	3 370 947,00	0,00	0,00	3 370 947,00
SEB	1,39%	2029-06-28	2 865 000,00	0,00	60 000,00	2 805 000,00
Summa			10 208 320,00	0,00	247 500,00	9 960 820,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 500 000 kr och 2 284 873 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	44 951	8 417
Summa skatteskulder	44 951	8 417

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	6 986
Summa övriga skulder	0	6 986

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	21 338	13 967
Upplupna revisionsarvoden	14 850	14 850
Upplupna styrelsearvoden	1 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	98 829	115 417
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 392	146 234

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 448 000	21 448 000

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

Grevie den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Bellman
Ordförande

Linda Holmberg
Ledamot

Magnus Stefansson
Ledamot

Martin Ekenberg
Ledamot

Ingrid Gustavsson
Ledamot

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

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557542843583

Dokument

Årsredovisning 2024 RBF Greviehus nr 2

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2025-03-28 13:59:44 CET (+0100) av Ingrid Gustavsson (IG)

Färdigställt 2025-04-01 14:48:53 CEST (+0200)

Signerare

Ingrid Gustavsson (IG) Riksbyggen ingrid.gustavsson@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID GUSTAVSSON" Signerade 2025-03-28 14:10:38 CET (+0100)	Andreas Bellman (AB) andreas.bellman@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS BELLMAN" Signerade 2025-04-01 11:13:16 CEST (+0200)
Linda Holmberg (LH) linda.holmberg@bastad.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA MARIE HOLMBERG" Signerade 2025-03-28 15:55:12 CET (+0100)	Magnus Stefansson (MS) magnus.stefansson@bjarenet.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENT ANDERS MAGNUS STEFANSSON" Signerade 2025-03-31 18:52:47 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557542843583

Martin Ekenberg (ME)

martin.ekenberg@bredband2.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
MARTIN STEFAN EKENBERG"*

Signerade 2025-04-01 11:23:09 CEST (+0200)

Kenneth Nilsson (KN)

kenneth.nilsson@exset.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"*

Signerade 2025-04-01 14:48:53 CEST (+0200)

Joakim Paulson (JP)

joakim.paulson@exset.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM PAULSON"*

Signerade 2025-04-01 11:35:37 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 föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Greviehus nr 2
Org.nr. 716406-3336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Greviehus nr 2 för år 2024.

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 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorernas ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Greviehus nr 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-01 14:48:10 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6708ce08742648f699c37cb95ed041cb

Underskrift 2

Namn: Joakim Paulson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-01 15:32:49 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3978f1ca085b42fa91ba86461a3447ca

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 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 fastighetsintekningar, 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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Greviehus nr 2 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

