

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Greviehus nr 2  
Org nr: 716406-3336



## Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Grevehus nr 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 2 100 kronor i återbäring samt 660 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Greviehus nr 2  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 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 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-02. Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare höjda årsavgifter och lägre driftskostnader. Driftskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparations- och underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat beroende på omsatta lån med högre ränta.

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

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar, d.v.s. resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive avsättningen till underhållsfonden. Det är detta resultat styrelsen använder i sitt budgetarbete och som är underlag för beslut om eventuella avgiftsjusteringar. Årets resultat efter fondförändringar är plus 29 tkr vilket är 27 tkr bättre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 140% till 47%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 154% till 188%.

I resultatet ingår avskrivningar med 169 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 625 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.

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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 171 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	22 537 000 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 22 tkr och planerat underhåll för 37 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades hösten 2023 och visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 464 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 214 kr/m<sup>2</sup>. Den eviga kostnaden likställs med 50 år.

Hänsyn har tagits till ingående fondbehållning och 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	2014-2022	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

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte 2 st fläktar)	21 125 kr
Övrigt	15 610 kr

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



## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Andreas Bellman	Ordförande	2025
Linda Holmberg	Sekreterare	2024
Magnus Stefansson	Ledamot	2025
Martin Ekenberg	Ledamot	2024
Isabell Bengtsson Berggren	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anneli Skagerberg	Suppleant	2024
Stefan Åström	Suppleant	2025
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2024
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Elaine Persson	2024
Marie Nyh	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

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

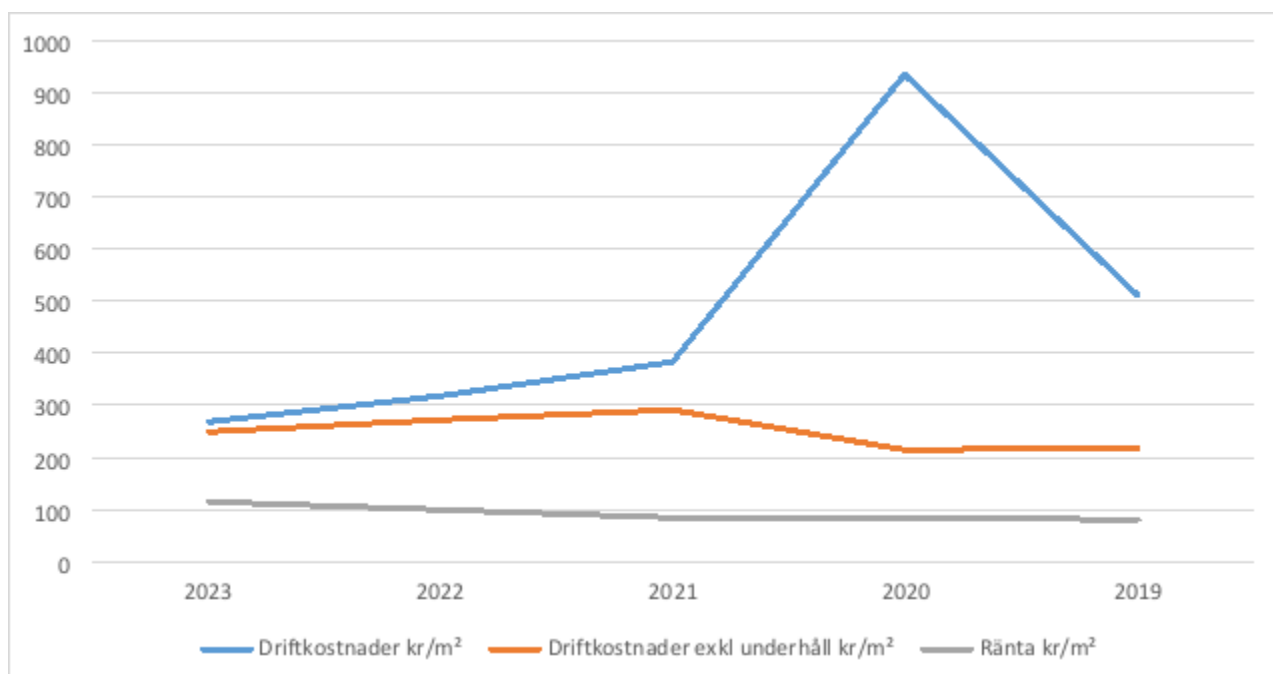
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 608	1 561	1 531	1 516	1 501
Resultat efter finansiella poster*	456	318	173	-1 055	-166
Balansomslutning	14 395	14 319	14 321	14 479	14 204
Årets kassaflöde	278	164	-38	442	-254
Soliditet %*	28	25	23	21	29
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	47	140	22	24	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	267	188	154	151	83
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	741	719	705	698	691
Driftkostnader kr/kvm	267	317	384	933	510
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	250	272	290	214	217
Energikostnad kr/kvm*	82	71	58	54	52
Underhållsfond kr/kvm	389	192	44	0	10
Reservering till underhållsfond kr/kvm	214	193	138	138	138
Sparande kr/kvm*	305	269	251	311	294
Ränta kr/kvm	114	98	83	82	81
Skuldsättning kr/kvm*	4 702	4 845	4 988	5 110	4 534
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 702	4 845	4 988	5 110	4 534
Räntekänslighet %*	6,3	6,7	7,1	7,3	6,6

\*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). 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	416 591	-1 603 815	318 277
Disposition enl. årsstämmobeslut				318 277	-318 277
Reservering underhållsfond			464 000	-464 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-36 735	36 735	
Årets resultat					456 244
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 434 997</b>	<b>2 000 000</b>	<b>843 856</b>	<b>-1 712 803</b>	<b>456 244</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	-1 285 539
Årets resultat	456 244
Årets fondreservering enligt stadgarna	-464 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 735
<b>Summa</b>	<b>-1 256 560</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 256 560

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 608 132	1 561 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 557	8 706
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 621 689</b>	<b>1 570 014</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-579 445	-688 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 064	-150 379
Personalkostnader	Not 6	-29 087	-30 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-168 506	-168 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-928 103</b>	<b>-1 038 047</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>693 587</b>	<b>531 966</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	660	3 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 501	6 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-257 504	-223 311
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237 343</b>	<b>-213 690</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>456 244</b>	<b>318 277</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>456 244</b>	<b>318 277</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	13 095 855	13 264 361
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 095 855</b>	<b>13 264 361</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	33 000	33 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 000</b>	<b>33 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 128 855</b>	<b>13 297 361</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 728	3
Övriga fordringar	Not 13	1 321	1 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	42 033	80 147
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 082</b>	<b>81 331</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 218 108	940 579
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 218 108</b>	<b>940 579</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 266 190</b>	<b>1 021 910</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 395 045</b>	<b>14 319 271</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	2 434 997	2 434 997	
Uppskrivningsfond	2 000 000	2 000 000	
Fond för yttre underhåll	843 856	416 591	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>5 278 853</strong>	<strong>4 851 588</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-1 712 804	-1 603 815	
Årets resultat	456 244	318 277	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-1 256 560</strong>	<strong>-1 285 539</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>4 022 293</strong>	<strong>3 566 049</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 675 947	10 020 820
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>7 675 947</strong>	<strong>10 020 820</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 532 373	497 500
Leverantörsskulder		2 795	50 365
Skatteskulder	Not 17	8 417	8 417
Övriga skulder	Not 18	6 986	14 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	146 234	162 099
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>2 696 805</strong>	<strong>732 402</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>14 395 045</strong>	<strong>14 319 271</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	456 244	318 277
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	168 506	168 506
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>624 750</b>	<b>486 783</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	33 249	-3 473
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-70 470	-9 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>587 529</b>	<b>473 638</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-310 000	-310 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-310 000</b>	<b>-310 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>277 529</b>	<b>163 638</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>940 579</b>	<b>776 941</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 218 108</b>	<b>940 579</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar ventilation	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 608 132	1 561 308
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 608 132</b>	<b>1 561 308</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar (pantförskrivn/överlåtelseavg, extra budn statuskontroll)	6 954	5 982
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	6
Övriga rörelseintäkter (avgifter andrahandsuthyrning)	6 604	2 718
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>13 557</b>	<b>8 706</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-36 735	-97 879
Reparationer	-22 489	-115 547
Självrisk	-1 800	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-169 027	-169 027
Vägavgifter	-8 800	-8 800
Försäkringspremier	-33 011	-29 471
Kabel- och digital-TV	-29 040	-29 040
Återbäring från Riksbyggen	2 100	4 100
Statuskontroll	-17 861	-11 148
Vatten	-177 885	-153 587
Sophantering och återvinning	-55 810	-49 546
Förvaltningsarvode drift	-29 086	-28 624
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-579 445</b>	<b>-688 568</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-134 052	-129 298
Arvode, yrkesrevisorer	-6 875	-5 875
Övriga förvaltningskostnader	-2 923	-3 635
Kreditupplysningar	-389	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 733	-5 982
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar)	-1 951	-1 759
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-1 430	-1 430
Bankkostnader	-1 708	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-151 064</b>	<b>-150 379</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-2 000	-2 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (valberedning)	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-6 087	-7 344
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-29 087</b>	<b>-30 594</b>





**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-161 756	-161 756
Avskrivningar tillkommande utgifter	-6 750	-6 750
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-168 506</b>	<b>-168 506</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	660	3 168
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>660</b>	<b>3 168</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	419	2 656
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 865	3 351
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	439
Övriga ränteintäkter	140	7
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>19 501</b>	<b>6 454</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-247 218	-212 638
Övriga finansiella kostnader	-10 286	-10 673
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-257 504</b>	<b>-223 311</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	22 067 706	22 067 706
Mark	2 532 925	2 532 925
Anslutningsavgifter	213 571	213 571
Tillkommande utgifter	135 000	135 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>24 949 202</b>	<b>24 949 202</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-11 400 845	-11 239 088
Anslutningsavgifter	-213 571	-213 571
Tillkommande utgifter	-70 425	-63 675
	<b>-11 684 840</b>	<b>-11 516 334</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-161 756	-161 756
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-6 750	-6 750
	<b>-168 506</b>	<b>-168 506</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	2 000 000	2 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	10 505 105	10 666 862
Mark	2 532 925	2 532 925
Tillkommande utgifter	57 825	64 575

**Taxeringsvärden**

Småhus	22 537 000	22 537 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>22 537 000</b>	<b>22 537 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>18 071 000</i>	<i>18 071 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 466 000</i>	<i>4 466 000</i>

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	33 000	33 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>33 000</b>	<b>33 000</b>

66 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen



**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 321	1 181
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 321</b>	<b>1 181</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 613	33 011
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	44 716
Förutbetald fiber/TV-avgift	2 420	2 420
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>42 033</b>	<b>80 147</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	774 370	505 505
Transaktionskonto	443 738	435 074
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 218 108</b>	<b>940 579</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 208 320	10 518 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-247 500	-60 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 284 873	-437 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 675 947</b>	<b>10 020 820</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,86%	2023-03-24	437 500,00	-375 000,00	62 500,00	0,00
SWEDBANK	5,14%	2024-03-28	0,00	375 000,00	187 500,00	187 500,00
SWEDBANK	1,84%	2024-04-25	2 284 873,00	0,00	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	2 925 000,00	0,00	60 000,00	2 865 000,00
<b>Summa</b>			<b>10 518 320,00</b>	<b>0,00</b>	<b>310 000,00</b>	<b>10 208 320,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 187 500 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**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	8 417	8 417
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 417</b>	<b>8 417</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	6 986	14 021
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>6 986</b>	<b>14 021</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 967	14 036
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	29 015
Upplupna revisionsarvoden	14 850	14 850
Upplupna styrelsearvoden	2 000	1 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	115 417	103 198
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>146 234</b>	<b>162 099</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 448 000	21 448 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 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

Linda Holmberg

Magnus Stefansson

Martin Ekenberg

Isabell Bengtsson Berggren

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

Kenneth Nilsson  
Auktoriserad revisor  
Exset Revision AB

Markus Ahlberg  
Auktoriserad revisor  
Exset Revision AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557513952938

## Dokument

Årsredovisning 2023 RBF Greviehus nr 2  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2024-03-27 17:44:25 CET (+0100) av Ingrid  
Gustavsson (IG)  
Färdigställt 2024-04-03 15:37:00 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

<p>Andreas Bellman (AB) andreas.bellman@outlook.com Signerade 2024-04-02 21:02:51 CEST (+0200)</p>	<p>Linda Holmberg (LH) linda.holmberg@bastad.se Signerade 2024-03-28 15:22:28 CET (+0100)</p>
<p>Magnus Stefansson (MS) magnus.stefansson@bjarenet.com Signerade 2024-04-02 17:16:48 CEST (+0200)</p>	<p>Martin Ekenberg (ME) martin.ekenberg@bredband2.com Signerade 2024-04-03 12:09:01 CEST (+0200)</p>
<p>Isabell Bengtsson Berggren (IBB) Isabell.Berggren@riksbyggen.se Signerade 2024-04-03 12:14:54 CEST (+0200)</p>	<p>Kenneth Nilsson (KN) kenneth.nilsson@exset.se Signerade 2024-04-03 14:38:32 CEST (+0200)</p>
<p>Markus Ahlberg (MA) markus.ahlberg@exset.se Signerade 2024-04-03 15:37:00 CEST (+0200)</p>	

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 2023.

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 2023 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 "Revisorns 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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



## **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 Grevievehus nr 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Markus Ahlberg  
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: 2024-04-03 14:37:54 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 094172282e234caabfc271f300721e56

## Underskrift 2

Namn: Markus Ahlberg  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-04-03 15:36:31 GMT+02:00  
Transaktions-ID: a6cdd0577f0f49ae9cfe23b5a45867f3

---

# 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, fastighetservice 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 skuldtyngd 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 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

