

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Burlövshus nr 1
Org nr: 746000-8100

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Burlövshus nr 1
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 har sitt säte i Burlövs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 238 398 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-09-29. Ekonomiska plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22.

Årets resultat är ett positivt resultat. Anledningen till att årets resultat är högre än föregående år är att föreningen höjt årsavgiften för att säkerställa att täcka ökande drift och räntekostnader samt lägga undan medel inför framtida underhåll.

Föreningens ekonomi är god och man har relativt låg belåning på föreningens fastigheter och ett gott kassaflöde. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 52%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett (1) lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 798 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 989 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Arlov 6:8, 6:21, 6:24, 6:25, 6:26 i Burlövs kommun med därpå uppförda byggnader. Fastigheterna består av tre höghus och två låghus med adress Grönvägen 1-5 i Arlov. I byggnaderna finns totalt 468 lägenheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	192
3 rum och kök	222
4 rum och kök	36

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	339	(utan el)
Antal p-platser	22	(med el)
Antal garage	87	(bilplatser)
Antal garage	28	(mc platser)
Antal lokaler	4	

Total tomtarea	35 988 m ²
Bostäder bostadsrätt	33 496 m ²
Total bostadsarea	33 496 m ²
Lokaler hyresrätt	649 m ²
Total lokalarea	649 m ²

Årets taxeringsvärde	415 160 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	415 160 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,69 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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 1 637 tkr och planerat underhåll för 613 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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



Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 566 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 566 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takreovering	2010
Värme, injustering av värmesystemet (EB-metoden)	2011
Renovering källare och källargolv	2012
Brandvägar, (förbättringar och nya)	2013
Avloppstammar, relining	2014
Värme, ny undercentral	2015
Stambyte, tappvatten	2016-2018
Renovering expeditionen	2018
Hissar	2019-2022
Fönsterbyte	2021-2022
El-stammar	2022-2023
Stigarledningar	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer- Underhållsspolning & Tilluftsaggregat	612 851

Planerat underhåll

	År
Energioptimering	2023-2024
Frånluftsvärmepumpar	2024
Miljöhus	2024-2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Malmsten	Ordförande	2024
Viktor Eriksson	Sekreterare	2025
Hussein El Alawi	Ledamot	2025
Susanna Lindgren	Ledamot	2025
Anders Pedersen	Ledamot	2024
Joakim Lundin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Nordensten	Suppleant	2024
Gunnar Olsson	Suppleant	2024
Mattias Kärfve	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2024
Pia Albihn	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Eriksson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Hagman	2024
Ildiko Németh	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser har under året inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har under året mottagit el-stöd från staten om 1 016 319 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 594 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 49 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 62 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 581 personer.

Styrelsen förändrade årsavgiften senaste gången den 1 januari 2023, då man höjde avgiften med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5%.

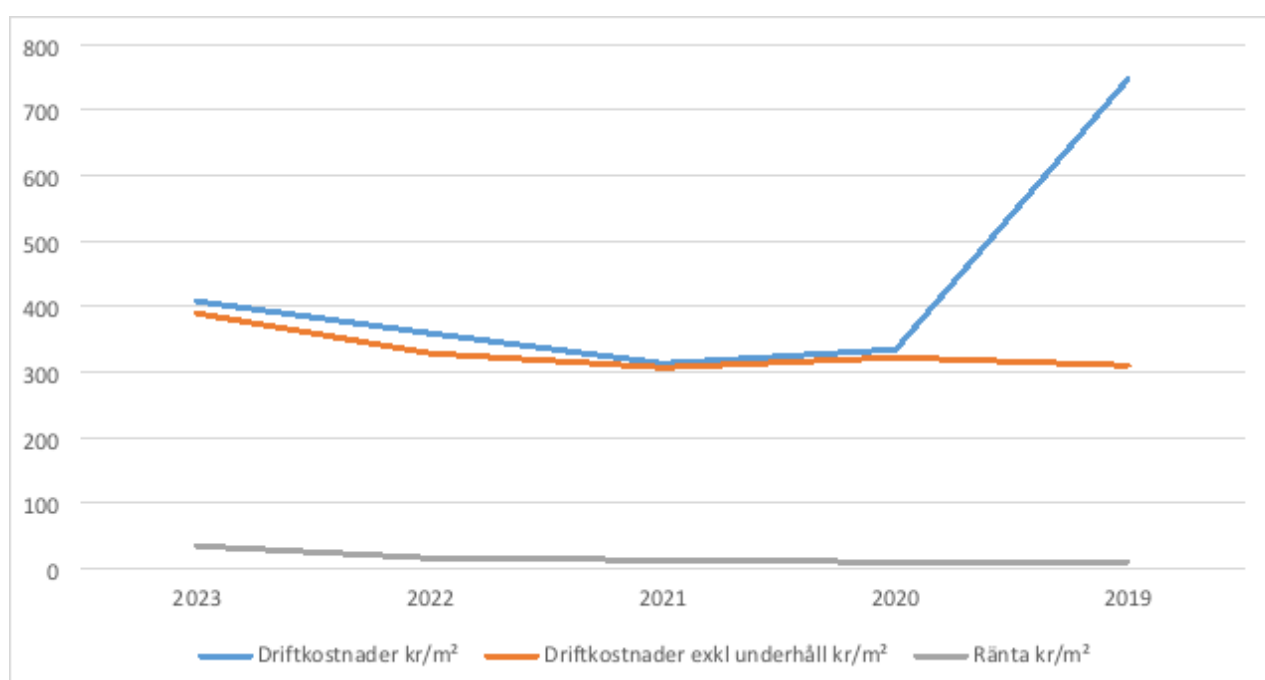
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 40 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 48 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	24 494 155	21 787 645	21 759 236	21 400 417	21 706 345
Rörelsens intäkter	26 637 021	22 937 648	23 335 215	23 032 776	23 702 262
Resultat efter finansiella poster	4 191 384	3 306 298	5 092 227	5 440 935	-7 496 632
Årets resultat	4 191 384	3 306 298	5 092 227	5 440 935	-7 496 632
Resultat exkl avskrivningar	5 989 365	5 039 660	6 761 043	6 124 260	-7 103 249
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	4 423 365	3 525 660	4 878 839	3 930 360	-14 087 249
Balansomslutning	156 436 446	153 781 669	149 465 876	127 181 572	118 936 783
Årets kassaflöde	-1 284 919	1 343 440	1 227 772	-19 562 757	15 239 899
Soliditet %	65	63	63	70	70
Likviditet %	52	28	53	42	541
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	94	93	92	91
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	0,5	0,5	0,4	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	719	645	645	636	646
Driftkostnader kr/kvm	406	357	312	332	748
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	388	327	305	321	308
Energikostnad kr/kvm	221	195	169	164	173
Underhållsfond kr/kvm	144	116	101	53	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	46	44	55	64	205
Sparande kr/kvm	193	177	205	191	231
Ränta kr/kvm	35	14	12	9	8
Skuldsättning kr/kvm	1 464	1 494	1 522	902	914
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 493	1 523	1 551	919	932
Räntekänslighet %	2,1	2,4	2,4	1,4	1,4



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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 801 272	404 094	82 865 000	3 954 263	3 618 264	3 306 298
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 306 298	-3 306 298
Reservering underhållsfond				1 566 000	-1 566 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-612 851	612 851	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						4 191 384
Vid årets slut	2 801 272	404 094	82 865 000	4 907 412	5 971 413	4 191 384

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 924 562
Årets resultat	4 191 384
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 566 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	612 851
Summa	10 162 797

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

10 162 797

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	24 494 155	21 787 645
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 142 866	1 150 003
Summa rörelseintäkter		26 637 021	22 937 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 858 251	-12 176 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 472 266	-5 182 744
Personalkostnader	Not 6	-313 882	-329 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 797 981	-1 733 362
Summa rörelsekostnader		-21 442 380	-19 422 717
Rörelseresultat		5 194 641	3 514 931
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	50 010	240 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	134 469	43 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 187 736	-492 148
Summa finansiella poster		-1 003 257	-208 633
Resultat efter finansiella poster		4 191 384	3 306 298
Årets resultat		4 191 384	3 306 298



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	144 353 031	140 596 725
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	241 188	269 563
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 149 163	309 966
Summa materiella anläggningstillgångar		145 743 382	141 176 253
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	2 500 500	2 500 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500 500	2 500 500
Summa anläggningstillgångar		148 243 882	143 676 753
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 632	38 634
Övriga fordringar	Not 16	3 695	3 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 404 912	1 995 598
Summa kortfristiga fordringar		1 410 239	2 037 671
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 782 325	8 067 245
Summa kassa och bank		6 782 325	8 067 245
Summa omsättningstillgångar		8 192 564	10 104 915
Summa tillgångar		156 436 446	153 781 669



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 205 366	3 205 366
Uppskrivningsfond		82 865 000	82 865 000
Fond för yttre underhåll		4 907 413	3 954 263
Summa bundet eget kapital		90 977 779	90 024 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 971 413	3 618 264
Årets resultat		4 191 384	3 306 298
Summa fritt eget kapital		10 162 797	6 924 562
Summa eget kapital		101 140 576	96 949 191
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	39 611 000	20 185 000
Summa långfristiga skulder		39 611 000	20 185 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 383 000	30 842 670
Leverantörsskulder	Not 20	1 430 041	2 299 339
Skatteskulder	Not 21	73 171	78 301
Övriga skulder	Not 22	28 859	94 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 769 800	3 332 872
Summa kortfristiga skulder		15 684 871	36 647 477
Summa eget kapital och skulder		156 436 446	153 781 669



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 191 384	3 306 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 797 981	1 733 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 989 365	5 039 660
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	627 431	-1 210 003
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-502 937	1 949 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 113 860	5 779 152
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-5 525 912	-2 901 996
Investeringar i inventarier	0	-283 751
Investeringar i pågående byggnation	-839 198	-309 966
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 365 110	-3 495 713
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 033 670	-940 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 033 670	-940 000
Årets kassaflöde	-1 284 920	1 343 439
Likvidamedel vid årets början	8 067 244	6 723 805
Likvidamedel vid årets slut	6 782 325	8 067 244
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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
Byggnader	Linjär	klart 2048
Miljöhus & Asfaltsarbeten	Linjär	klart 2027
Porttelefon	Linjär	10
Inventarier & installationer	Linjär	5-10
Hissar	Linjär	25
El stammar	Linjär	40
Fönster	Linjär	50

Markvärdet 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	18 340 728	16 381 404
Hyror, bostäder	1 980	1 560
Hyror, lokaler	168 159	161 744
Hyror, garage	529 170	452 481
Hyror, p-platser	820 451	641 915
Hyror, övriga	40 465	39 023
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-81 120	-77 820
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-45 030	-30 381
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 396	-11 360
Bränsleavgifter, bostäder	2 527 116	2 527 116
Vattenavgifter	864 932	805 154
Elavgifter	1 359 700	896 809
Summa nettoomsättning	24 494 155	21 787 645

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	999 648	999 648
Övriga avgifter	8 700	0
Övriga ersättningar	88 410	96 533
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-28	-23
*Erhållna statliga bidrag	1 016 319	0
Övriga rörelseintäkter	29 817	8 799
Försäkringsersättningar	0	45 046
Summa övriga rörelseintäkter	2 142 866	1 150 003

- *Erhållit el-stöd från staten*



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-612 851	-1 016 588
Reparationer	-1 637 233	-1 062 610
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-765 252	-732 492
Försäkringspremier	-510 793	-456 067
Kabel- och digital-TV	-908 389	-1 003 808
Återbäring från Riksbyggen	47 500	56 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 819	-81 590
Serviceavtal	-228 028	-127 320
Obligatoriska besiktningar	-154 115	-18 320
Bevakningskostnader	-20 124	-14 034
Snö- och halkbekämpning	-197 888	-85 947
Statuskontroll	-5 805	-5 919
Förbrukningsinventarier	-171 518	-94 043
Fordons- och maskinkostnader	-50 593	-43 847
Vatten	-1 220 734	-1 218 955
Fastighetsel	-2 845 027	-2 435 271
Uppvärmning	-3 467 202	-2 988 072
Sophantering och återvinning	-556 360	-568 824
*Förvaltningsarvode drift	-526 020	-279 334

Summa driftskostnader**-13 858 251****-12 176 941****Utemiljö och extra städ*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-5 153 625	-4 885 112
Lokalkostnader	-2 300	0
Hyra inventarier & verktyg	-9 569	0
Resekostnader	-176	-275
IT-kostnader	0	-4 489
Arvode, yrkesrevisorer	-24 125	-23 345
Övriga förvaltningskostnader	-86 305	-51 994
Kreditupplysningar	-6 225	-21 394
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-82 688	-102 956
Representation	-23 319	0
Kontorsmateriel	-26 034	-12 980
Telefon och porto	-6 507	-6 277
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-972	0
Medlems- och föreningsavgifter	-19 656	-19 656
Konsultarvoden	0	-12 112
Bankkostnader	-10 365	-2 475
Övriga externa kostnader	-20 400	-39 680
Summa övriga externa kostnader	-5 472 266	-5 182 744

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-241 500	-262 538
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 500	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 040	-1 296
Övriga personalkostnader	-8 800	-15 700
Sociala kostnader	-50 042	-44 136
Summa personalkostnader	-313 882	-329 670

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 561 506	-1 502 400
Avskrivningar tillkommande utgifter	-208 100	-208 100
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-8 675
Avskrivning Installationer	-28 375	-14 188
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 797 981	-1 733 362

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	50 010	240 048
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	50 010	240 048

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	126 533	40 571
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	789	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 918	2 887
Övriga ränteintäkter	229	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	134 469	43 467

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 179 106	-491 286
Övriga räntekostnader	-8 629	-862
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 187 736	-492 148



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 417 163	78 515 167
Mark	135 000	135 000
Tillkommande utgifter	63 302 296	63 302 296
	144 854 459	141 952 463
Årets anskaffningar		
Byggnader	5 525 912	2 901 996
	5 525 912	2 901 996
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	150 380 371	144 854 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 836 713	-23 334 313
Tillkommande utgifter	-62 286 020	-62 077 920
	-87 122 733	-85 412 233
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 561 506	-1 502 400
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-208 100	208 100
	-1 769 606	-1 710 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-88 892 339	-87 122 733
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	82 865 000	82 865 000
	82 865 000	82 865 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	144 353 031	140 596 725
Varav		
Byggnader	60 544 855	56 580 449
Mark	83 000 000	83 000 000
Tillkommande utgifter	808 176	1 016 276
Taxeringsvärden		
Bostäder	413 000 000	413 000 000
Lokaler	2 160 000	2 160 000
Totalt taxeringsvärde	415 160 000	415 160 000
<i>varav byggnader</i>	<i>298 160 000</i>	<i>298 160 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>117 000 000</i>	<i>117 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 454 815	1 454 815
Installationer	3 076 041	2 792 291
	4 530 856	4 247 106
Årets anskaffningar		
Installationer	0	283 750
	0	283 750
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 530 856	4 530 856
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 454 815	-1 446 140
Installationer	-2 806 479	-2 792 291
	-4 261 294	-4 238 431
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-8 675
Installationer	-28 375	-14 188
	-28 375	-22 863
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 454 815	-1 454 815
Installationer	-2 834 854	-2 806 479
	-4 289 669	-4 261 294
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 289 669	-4 261 294
Restvärde enligt plan vid årets slut	241 188	278 238
Varav		
Maskiner och inventarier	0	8 675
Installationer	241 188	269 563
Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde föregående verksamhetsårs ny- och ombyggnation samt förskott	309 966	0
*Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation samt förskott	839 198	309 966
Årets aktiverade ny- och ombyggnation samt förskott	0	0
Vid årets slut	1 149 163	309 966
*Miljöhus		
*Byte av Duc och installation av temperaturgivare		



Not 14 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 500 500	2 500 500
Summa andra långfristiga fordringar	2 500 500	2 500 500
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 632	38 634
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 632	38 634
Not 16 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 695	3 439
Summa övriga fordringar	3 695	3 439
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	612 954	510 793
Förutbetalda driftkostnader	10 371	8 749
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 688	1 203 125
Förutbetald vattenavgift	440 288	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	231 453	225 926
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 158	47 005
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 404 912	1 995 598
Not 18 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel SBAB	4 856 979	4 733 182
Transaktionskonto	1 925 346	3 334 063
Summa kassa och bank	6 782 325	8 067 245
Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	49 994 000	51 027 670
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 034 000	-940 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 349 000	-29 902 670
Långfristig skuld vid årets slut	39 611 000	20 185 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,87%	2024-03-30	9 442 670	-9 348 242	94 428	0
SEB	4,10%	2024-12-28	0	9 349 000	0	9 349 000
STADSHYPOTEK	0,61%	2025-01-30	21 125 000	0	500 000	20 625 000
SWEDBANK	3,87%	2026-03-25	20 460 000	0	440 000	20 020 000
Summa			51 027 670	758	1 034 428	49 994 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 034 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 41 532 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	1 263 423	2 195 249
Ej reskontraförda leverantörsskulder	166 618	104 090
Summa leverantörsskulder	1 430 041	2 299 339

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	73 171	78 301
Summa skatteskulder	73 171	78 301

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	1 384	0
Skuld för moms	28 615	93 668
Skuld sociala avgifter och skatter	0	6
Avräkning hyror och avgifter	-1 140	0
Clearing	0	623
Summa övriga skulder	28 859	94 296



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	86 250	72 000
Upplupna räntekostnader	19 070	54 920
Upplupna driftskostnader	78 181	50 989
Upplupna elkostnader	310 026	279 038
Upplupna vattenavgifter	321 356	0
Upplupna värmekostnader	495 492	462 069
Upplupna kostnader för renhållning	31 206	31 919
Upplupna revisionsarvoden	23 500	22 500
Upplupna styrelsearvoden	274 500	271 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540	1 722
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 129 678	2 086 714
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 769 800	3 332 872

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	55 217 400	55 217 400

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Marie Malmsten

Viktor Eriksson

Hussein El Alawi

Anders Pedersen

Susanna Lindgren

Joakim Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen

Pia Ahlbin
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557516054217

Document

Brf Burlövshus 1 årsredovisning 2023

Main document

26 pages

Initiated on 2024-04-24 16:51:04 CEST (+0200) by Mattias Kärfve (MK)

Finalised on 2024-04-25 18:55:50 CEST (+0200)

Initiator

Mattias Kärfve (MK)

Riksbyggen

Signatories

Marie Malmsten (MM)

RBF Burlövshus nr 1



The name returned by Swedish BankID was "MARIE MALMSTEN"

Signed 2024-04-24 17:35:42 CEST (+0200)

Viktor Eriksson (VE)

RBF Burlövshus nr 1



The name returned by Swedish BankID was "Viktor Erik Eriksson"

Signed 2024-04-24 17:12:48 CEST (+0200)

Hussein El Alawi (HEA)

RBF Burlövshus nr 1



The name returned by Swedish BankID was "HUSSEIN ALI EL ALAWI"

Signed 2024-04-24 22:15:51 CEST (+0200)

Susanna Lindgren (SL)

RBF Burlövshus nr 1



The name returned by Swedish BankID was "SUSANNA LINDGREN"

Signed 2024-04-24 21:39:07 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516054217

Anders Pedersen (AP)
RBF Burlövshus nr 1



*The name returned by Swedish BankID was "Anders Wilhelm Pedersen"
Signed 2024-04-24 17:01:13 CEST (+0200)*

Joakim Lundin (JL)
RBF Burlövshus nr 1



*The name returned by Swedish BankID was "Jan Joakim Håkan Lundin"
Signed 2024-04-25 10:06:07 CEST (+0200)*

Tanja Jörgensen (TJ)
RBF Burlövshus nr 1



*The name returned by Swedish BankID was "TANJA JÖRGENSEN"
Signed 2024-04-25 18:55:50 CEST (+0200)*

Pia Albihn (PA)
RBF Burlövshus nr 1



*The name returned by Swedish BankID was "PIA ALBIHN"
Signed 2024-04-24 17:07:24 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Burlövshus 1, org.nr 746000-8100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Burlövshus 1 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Burlövshus 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

2024

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Pia Albihn
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557516056879

Document

23 Revisionsberättelse Burlövshus 1

Main document

2 pages

Initiated on 2024-04-24 16:53:42 CEST (+0200) by Mattias Kärffe (MK)

Finalised on 2024-04-25 18:56:24 CEST (+0200)

Initiator

Mattias Kärffe (MK)

Riksbyggen

Signatories

Pia Albihn (PA)

RBF Burlövshus nr 1



The name returned by Swedish BankID was "PIA ALBIHN"

Signed 2024-04-24 17:08:06 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)

RBF Burlövshus nr 1



The name returned by Swedish BankID was "TANJA JÖRGENSEN"

Signed 2024-04-25 18:56:24 CEST (+0200)

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

