

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Trelleborgshus 1
Org nr: 747000-1152



Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trelleborgshus 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 7 942 159 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-15. Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 38% till 166%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 135 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 306 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gissbergshejdan 2 och Slussgården 1 i Trelleborgs kommun. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår fastighetsförsäkring och styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	7	
2 rum och kök	55	
3 rum och kök	74	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	10	
Antal garage	58	
Antal motorcykelgarage	1	

Area:

Total tomtarea	15 687 m ²
Total bostadsarea	9 190 m ²
Total lokalarea	242 m ²
Total garagearea	1300 m ²



Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	91 669 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 715 000 kr

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 536 tkr och planerat underhåll för 148 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 kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 338 tkr per år (363 kr/m²). Av detta är 408 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 2 930 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 408 tkr (44 kr/m²).

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering av fasader	2002	
Upprustning av utemijö	2004	
Byte av uppvärmningssystem	2010	Föreningen anslöt sig till fjärrvärmenätet
Återvinning av varmluft	2010	
Relining	2013	
Byte av tappvattenrör	2016-2017	
Porttelefoni	2018	
Brandlarmsinstallation	2018	
Säkerhetsdörrar	2018	
Garage. p-plats & solceller	2020-2021	
Takpapp och fasadrenovering	2021	
Staket bakom garage	2021	
Portal Solceller, belysning miljöhus, armaturer trapphus	2021	
Fräsning och spolning avloppsrör	2021	
Tvättstuga byte torkskåp	2023	
Installationer - besiktning relining, underhåll värmepumpar, filterbyte, byte armaturer till LED.	2023	
Byte torkskåp	2024	
Byte av golvbrunn sker löpande i samband med renoveringar.		
Filterbyte sker årligen		

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder – byte golvbrunnar i lägenheter	15 000
Installationer – byte sensorer för belysning	24 020
Huskropp utvändigt – dörrautomatik i miljörum	108 587

Årets utförda komponentbyte (i kr)

Inga komponenter har bytts under året.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Trulsson	Ordförande	2026
Per-Gunnar Hansson	Vice ordförande	2027
Ulf Nordström	Ledamot	2027
Anna Centervall	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Julia Staf	Suppleant	2027
Marianne Adler	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Lars Göran Olsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Hed	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Dahlberg	2026
Gun-Britt Haagman (sammankallande)	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk för redovisningen från K2 till K3. Detta byte är påkallat efter lagkrav som blev fastställda i juli 2025 och skall gälla från och med 2026. Föreningen har därför beslutat att byta till nya regelverket från och med 2025-01-01 vilket är räkenskapsårets första dag. Föreningen har följt normgivande rekommendationer för bytet och redovisar därför enligt K3 från och med 2025-01-01. Lättnader finns i regelverket för att inte behöva räkna om jämförelsetal i årsredovisningen. Denna lättnad är tillämplad i denna årsredovisning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 175 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 827 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 524	8 436	8 146	7 896	7 737
Rörelsens intäkter	8 537	8 439	8 409	8 079	7 741
Resultat efter finansiella poster*	1 172	1 131	636	-3 240	-8 453
Årets resultat	1 172	1 131	636	-3 240	-8 453
Resultat exkl avskrivningar	2 306	2 598	2 102	-1 774	-7 659
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 898	-549	-958	-4 279	-10 164
Balansomslutning	60 848	59 244	58 575	58 879	61 324
Årets kassaflöde	2 773	3 845	-794	304	-4 767
Soliditet %*	27	26	25	23	28
Likviditet %	166	38	78	81	112
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	91	92	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	879	869	835	808	797
Driftkostnader kr/kvm	373	385	444	781	1 277
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	359	377	363	402	310
Energikostnad kr/kvm*	201	170	155	142	126
Underhållsfond kr/kvm	514	489	204	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm**	38	293	285	233	233
Sparande kr/kvm*	229	250	277	213	253
Ränta kr/kvm	62	50	52	42	41
Skuldsättning kr/kvm*	3 912	3 942	3 962	3 981	4 001
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 569	4 603	4 626	4 649	4 673
Räntekänslighet %*	5,2	5,3	5,5	5,8	5,9

* obligatoriska nyckeltal

** förändring pga redovisning K3

U-h fond töms årligen pga tidigare historiskt stora underhåll med redovisning enligt K2. Redovisning numera enligt K3 gör att avsättning till underhållsfonden är avsevärt lägre eftersom redovisningen också innehåller komponentbyte.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	554 996	17 184 000	5 251 330	-8 565 997	1 131 257
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 131 257	-1 131 257
Reservering underhållsfond			408 000	-408 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-147 607	147 607	
Årets resultat					1 171 600
Vid årets slut	554 996	17 184 000	5 511 723	-7 695 133	1 171 600

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 434 740
Årets resultat	1 171 600
Årets fondreservering enligt stadgarna	-408 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	147 607
Summa	-6 523 533

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 6 523 533

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 524 192	8 435 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 864	3 382
Summa		8 537 056	8 439 258
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 004 499	-4 134 423
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 466 130	-801 951
Personalkostnader	Not 6	-192 844	-499 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar *	Not 7	-1 134 548	-1 466 402
Summa rörelsekostnader		-6 798 022	-6 902 191
Rörelseresultat		1 739 034	1 537 067
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	122 196	153 291
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-689 631	-559 101
Summa finansiella poster		-567 434	-405 810
Resultat efter finansiella poster		1 171 600	1 131 257
Årets resultat		1 171 600	1 131 257

* Avskrivningarna skiljer sig åt mot jämförelseåret. Förändringen beror på redovisning i K3 för årets avskrivningar och redovisning i K2 för föregående års avskrivningar. Omräkning har ej gjorts med stöd av lätttnadsregler i handledning för konvertering till K3.



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark *	Not 10	44 648 534	45 299 757
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	4 718 409	5 201 734
Summa materiella anläggningstillgångar		49 366 943	50 501 491
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	204 000	204 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 000	204 000
Summa anläggningstillgångar		49 570 943	50 705 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 467	-105
Övriga fordringar	Not 14	245 208	242 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	703 800	745 902
Summa kortfristiga fordringar		953 475	988 200
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 323 552	5 550 458
Summa kassa och bank		10 323 552	5 550 458
Summa omsättningstillgångar		11 277 027	8 538 658
Summa tillgångar		60 847 970	59 244 149

* Anläggningstillgångar redovisas per 2025-01-01 enligt K3 och jämförelseåret 2024-01-01 redovisas enligt K2. Omräkning har ej gjorts med stöd av lätttnadsregler i handledning för konvertering till K3.

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		554 996	554 996
Uppskrivningsfond		17 184 000	17 184 000
Fond för yttre underhåll		5 511 723	5 251 330
Summa bundet eget kapital		23 250 719	22 990 326
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 695 133	-8 565 997
Årets resultat		1 171 600	1 131 257
Summa fritt eget kapital		-6 523 533	-7 434 740
Summa eget kapital		16 727 186	15 555 586
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 309 634	21 092 760
Summa långfristiga skulder		37 309 634	21 092 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 678 126	21 212 000
Leverantörsskulder	Not 19	829 093	478 325
Skatteskulder	Not 20	24 768	21 112
Övriga skulder	Not 21	100 141	2 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 179 022	882 181
Summa kortfristiga skulder		6 811 150	22 595 803
Summa eget kapital och skulder		60 847 970	59 244 149



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 739 034	1 537 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 134 548	1 466 402
	2 873 582	3 003 469
Erhållen ränta	68 950	153 291
Erlagd ränta	-588 551	-575 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 353 982	2 581 384
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	87 971	-291 261
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	648 142	-233 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 090 094	2 056 787
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	2 000 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-317 000	-212 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-317 000	-212 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 773 094	3 844 787
Likvida medel vid årets början	7 550 458	3 705 671
Likvida medel vid årets slut	10 323 552	7 550 458
Kassa och Bank BR	10 323 552	7 550 458

Värdet för likvida medel består av dels kassa och bank, dels kortfristiga placeringar som redovisas i balansräkningen. Kortfristiga placeringar är kapitalplacering av likvida medel under en begränsad tid.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Detta är första året som redovisning sker enligt K3. Konverteringsbalansen är gjord per 2025-01-01 och redovisningen enligt K3 har gjorts för hela räkenskapsåret. I enlighet med lätttnadsregler i handledning för konvertering till K3 så behöver föreningen inte räkna om jämförelsetalen vilket föreningen har tillämpat. Därav kan det finnas avvikelser mot föregående år med anledning av nya redovisningsregler. Förklaring är gjord i förekommande fall så det skall framgå så tydligt som möjligt att avvikelse finns. (*)

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad betongstomme	Linjär	120
Byggnad värme	Linjär	70
Byggnad VA	Linjär	45
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	30
Byggnad el	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	20
Byggnad entrépartier	Linjär	40
Byggnad balkong	Linjär	40
Byggnad hiss	Linjär	40
Byggnad hyresgästpassningar	Linjär	35
Byggnad inre ytskikt	Linjär	35
Byggnad dörrar	Linjär	40
Byggnad tvättstuga	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 600 476	7 600 526
Hyror, lokaler	17 758	18 600
Hyror, garage	212 220	213 240
Hyror, p-platser	131 040	133 020
Hyror, övriga	2 060	2 118
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 625	-2 775
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-80	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-47 897	-61 360
Vattenavgifter	162 349	166 587
Elavgifter	319 115	222 755
Övriga lokalintäkter	0	600
Övriga avgifter	71 808	71 808
Övriga ersättningar	35 996	41 076
Övriga sidointäkter	22 981	29 989
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-8
Summa nettoomsättning	8 524 192	8 435 876

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	12 864	3 382
Summa övriga rörelseintäkter	12 864	3 382

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-147 607	-86 319
Reparationer	-536 101	-301 676
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-235 154	-222 830
Försäkringspremier	-187 813	-167 690
Kabel- och digital-TV	-372 697	-408 648
Pcb/Radonsanering	0	-53 888
Återbäring från Riksbyggen	2 000	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 654	-43 043
Serviceavtal	-30 180	-35 342
Obligatoriska besiktningar	-18 474	-23 675
Snö- och halkbekämpning	-48 441	-81 874
Statuskontroll	-4 488	-39 288
Förbrukningsinventarier	-36 139	-36 804
Vatten	-425 545	-357 130
Fastighetsel	-598 919	-548 970
Hushållsel	-3 655	-4 549
Uppvärmning	-1 133 117	-918 488
Sophantering och återvinning	-118 316	-151 207
Förvaltningsarvode drift	-99 200	-653 702
Summa driftskostnader	-4 004 499	-4 134 423



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 314 559	-642 407
IT-kostnader	-18 881	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 806	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-45 325	-46 565
Kreditupplysningar	-4 639	-8 110
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 758	-31 728
Kontorsmateriel	-9 087	-11 800
Telefon och porto	-20 305	-14 433
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-27
Medlems- och föreningsavgifter	-5 712	-5 712
Konsultarvoden	0	-17 718
Bankkostnader	-6 058	-5 326
Summa övriga externa kostnader	-1 466 130	-801 951

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-216 189
Styrelsearvoden	-161 198	-146 115
Sammanträdesarvoden	0	-31 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 836	-3 000
Pensionskostnader	0	-9 196
Sociala kostnader	-26 810	-93 414
Summa personalkostnader	-192 844	-499 415

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-163 235	-60 020
Avskrivning Markinventarier	-487 988	-487 988
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-435 031
Avskrivning Installationer	-483 326	-483 363
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 134 548	-1 466 402

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	119 216	147 469
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	141
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	175	731
Övriga ränteintäkter	2 805	4 950
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	122 196	153 291



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-668 404	-537 790
Övriga räntekostnader	-75	-52
Övriga finansiella kostnader	-21 152	-21 258
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-689 631	-559 101

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 847 296	6 847 296
Mark	17 400 000	17 400 000
Tillkommande utgifter	21 905 390	21 905 390
Markanläggning	253 938	253 938
Markinventarier	24 399 391	24 399 391
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 806 015	70 806 015

Omklassificeringar

Byggnader	21 905 390	
Tillkommande utgifter	-21 905 390	
Summa omklassificeringar	0	

Vid årets början efter omklassificeringar

Byggnader	28 752 686	6 847 296
Mark	17 400 000	17 400 000
Tillkommande utgifter	0	21 905 390
Markanläggning	253 938	253 938
Markinventarier	24 399 391	24 399 391
Summa anskaffningsvärde vid årets slut efter omklassificeringar	70 806 015	70 806 015



Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 900 388	-4 840 368
Tillkommande utgifter	-18 643 974	-18 208 943
Markanläggningar	-253 938	-253 938
Markinventarier	-1 707 957	-1 219 970
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	-25 506 257	-24 523 219

Omklassificeringar

Byggnader	-18 643 974	
Tillkommande utgifter	18 643 974	
Summa omklassificeringar	0	

Vid årets början efter omklassificeringar

Byggnader	-23 544 362	-4 840 368
Tillkommande utgifter	0	-18 208 943
Markanläggningar	-253 938	-253 938
Markinventarier	-1 707 957	-1 219 970
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början efter omklassificeringar	-25 506 257	-24 523 219

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-163 235	-60 020
Årets avskrivning markinventarier	-487 988	-487 988
Summa årets avskrivningar	-651 223	-548 008

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-26 157 480 -25 071 227****Restvärde enligt plan vid årets slut****44 648 535 42 038 342****Varav**

Byggnader	5 045 089	1 946 908
Mark	17 400 000	17 400 000
Tillkommande utgifter		3 261 415
Markanläggningar	0	0
Markinventarier	22 203 446	22 691 434

Taxeringsvärden

Bostäder	91 600 000	90 600 000
Lokaler	69 000	115 000

Totalt taxeringsvärde**91 669 000 90 715 000***varav byggnader**71 069 000 71 115 000**varav mark**20 600 000 19 600 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	157 024	157 024
Installationer	7 060 007	7 060 007
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 217 031	7 217 031
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-157 024	-157 024
Installationer	-1 858 273	-1 374 910
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början	-2 015 297	-1 531 934
Årets avskrivningar		
Installationer	-483 326	-483 363
Summa årets avskrivningar	-483 326	-483 363
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 718 409	5 201 734
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	4 718 409	5 201 734

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 408 st x 500 kr/st.	204 000	204 000
Summa andelar i intresseföretag	204 000	204 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 467	-105
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 467	-105

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	245 208	242 403
Summa övriga fordringar	245 208	242 403

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	53 246	0
Förutbetalda försäkringspremier	200 207	187 813
Förutbetalt förvaltningsarvode	340 349	327 907
Förutbetald elavgift	0	16 921
Förutbetald kabel-tv-avgift	85 857	102 162
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 140	111 099
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	703 800	745 902



Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar, SBAB kapitalbindning 20025-11-13 3,81%	0	2 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	2 000 000

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, SBAB	8 235 612	2 082 377
Transaktionskonto, Swedbank	2 087 940	3 468 081
Summa kassa och bank	10 323 552	5 550 458

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	41 987 760	42 304 760
Nästa års lån för omförhandling	-4 046 126	-21 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-632 000	-21 212 000
Långfristig skuld vid årets slut	37 309 634	21 092 760

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,79%	2025-07-28	21 000 000,00	-21 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,79%	2026-08-25	4 118 126,00	0,00	0,00	4 118 126,00
SWEDBANK	2,65%	2027-08-25	3 781 634,00	0,00	72 000,00	3 709 634,00
SEB	1,04%	2028-11-28	13 405 000,00	0,00	140 000,00	13 265 000,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2029-07-30	0,00	9 100 000,00	45 500,00	9 054 500,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2029-07-30	0,00	11 900 000,00	59 500,00	11 840 500,00
Summa			42 304 760,00	0,00	317 000,00	41 987 760,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 632 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 632 tkr årligen. Föreningen skall också omförhandla ett lån i augusti 2026. Därför är det lånet bokfört som kortfristig skuld enligt gällande regelverk. Lånet förutsätts ha ett värde om 4 046 126 kr vid omförhandlingstillfället.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	392 941	417 768
Ej reskontraförda leverantörsskulder	436 153	60 556
Summa leverantörsskulder	829 093	478 325

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	237 585	222 830
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	4 191
Debiterad preliminärskatt	-212 817	-205 909
Summa skatteskulder	24 768	21 112



Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	22 969	-6 919
Skuld sociala avgifter och skatter	77 172	9 104
Summa övriga skulder	100 141	2 185

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	0	55 639
Upplupna sociala avgifter	0	17 482
Upplupna räntekostnader	109 151	8 071
Upplupna driftskostnader	44 753	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 460	18 698
Upplupna elkostnader	76 795	78 579
Upplupna värmekostnader	162 179	130 716
Upplupna kostnader för renhållning	17 147	10 939
Upplupna revisionsarvoden	24 806	19 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 408	59 682
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	672 323	483 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 179 022	882 181

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	43 750 400	43 750 400

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09.

Årsredovisningen undertecknas enligt datum för digital påskrift.

Håkan Trulsson
Ordförande

Per-Gunnar Hansson

Ulf Nordström,

Anna Centervall

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum
för digital påskrift.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Lars Göran Olsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576677197

Dokument

BRF TBG 1 Årsredovisning 2025
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2026-04-28 14:27:49 CEST (+0200) av Ulf Andersson (UA)
Färdigställt 2026-04-29 13:13:07 CEST (+0200)

Initierare

Ulf Andersson (UA)
Riksbyggen
ulf.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Trulsson (HT) BRF Trelleborgshus 1 hakan.trulsson@hotmail.se Signerade 2026-04-28 17:09:52 CEST (+0200)	Per-Gunnar Hansson (PH) BRF Trelleborgshus 1 pghansson46@gmail.com Signerade 2026-04-28 16:27:22 CEST (+0200)
Ulf Nordström (UN) BRF Trelleborgshus 1 ulf.nordstrom56@gmail.com Signerade 2026-04-28 16:28:24 CEST (+0200)	Anna Centervall (AC) Riksbyggen anna.centervall@riksbyggen.se Signerade 2026-04-28 16:27:02 CEST (+0200)
Lars Göran Olsson (LGO) Förtroendevald revisor b-lars-g.olsson@hotmail.com Signerade 2026-04-28 17:13:26 CEST (+0200)	Håkan Ekstrand (HE) Faktor AB hakan.ekstrand@faktor.se Signerade 2026-04-29 13:13:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 Trelleborgshus 1

Org.nr 747000-1152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trelleborgshus 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

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 Trelleborgshus 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 skuldtynad 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 Trelleborgshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Trelleborgshus 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

