

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Trelleborgshus nr 21  
Org nr: 716439-4921

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Trelleborgshus nr  
21 får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-17. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 450 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 602 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Löken 5 och Änghög 3 i Trelleborgs kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 33 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Ängshögsgatan 1-11, 33-43 samt Kasalagatan 6-14 i Trelleborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Dessutom tillkommer		
Standard	Antal	Användning	Antal
3 rum och kök	10	Lokaler	2
4 rum och kök	7	Garage	16
5 rum och kök	16	P-platser	17

### Area:

Total tomtarea	12 410 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 476 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	756 m <sup>2</sup>
Totalt garage	480 m <sup>2</sup>

### Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	45 202 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 218 000 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.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV och fiberanslutning	Telia

#### 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 359 tkr och planerat underhåll för 5 842 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 190 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 342 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 190 tkr (342 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Frånluftsvärmepumpar	2012-2013	
Fönster- och fönsterblecksmålning	2012	
Yttre målning	2013	
Staketmålning	2015	
Yttre målning	2016	
Asfaltering	2018	
Frånluftsvärmepump & filmning avlopp	2020	
Frånluftsvärmepump	2021	
Filterbyte	2022	
<b>Årets utförda underhåll</b>		
Beskrivning	Belopp	
Installationer	3 294	
Huskropp utvändigt	5 838 227	



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Björn Wahlgren	Ordförande	2024
Carin Widmark	Ledamot	2024
Filippa Weihs	Ledamot	2024
Tomas Golrang (Marcus Ek avgått under året)	Riksbyggen Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christel Mårtensson	Suppleant	2024
Eva Lindhé	Suppleant	2024
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2024
Ewa Malmquist	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Helena Dolfie	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
vakant	

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 840 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 706	3 593	3 594	3 594	3 594
Rörelsens intäkter	3 710	3 600	3 603	3 613	3 599
Resultat efter finansiella poster*	-5 052	906	885	914	826
Årets resultat	-5 052	906	885	914	826
Resultat exkl avskrivningar	-4 602	1 356	1 335	1 364	1 276
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-5 792	300	291	408	320
Balansomslutning	38 484	42 611	41 609	41 089	41 268
Årets kassaflöde	-3 699	1 446	958	296	1 311
Soliditet %*	17	27	26	24	21
Likviditet %	16	95	78	660	425
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 066	1 034	1 034	1 034	1 034
Driftkostnader kr/kvm	1 514	253	261	251	263
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	274	252	247	230	263
Energikostnad kr/kvm*	35	36	29	29	28
Underhållsfond kr/kvm	458	1 445	1 222	1 014	833
Reservering till underhållsfond kr/kvm	253	224	222	203	203
Sparande kr/kvm*	263	289	297	311	271
Ränta kr/kvm	191	152	147	148	151
Skuldsättning kr/kvm*	6 472	6 476	6 481	6 485	6 692
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 774	8 779	8 785	8 791	9 071
Räntekänslighet %*	8,2	8,5	8,5	8,5	8,8

Kommentar till årets resultat: Årets resultat är negativt för året 2023. Huvudsakliga orsaken är att föreningen under året har utfört ett omfattande underhåll avseende målning och plåtarbete. Budget visar framöver att föreningen kommer att generera överskott i verksamheten samt bedöms vara långsiktigt hållbar.

\*obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

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

#### Soliditet:

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

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:



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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### **Energikostnad kr/kvm:**

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

#### **Sparande:**

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

#### **Skuldsättning kr/kvm:**

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

#### **Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

#### **Räntekänslighet:**

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

## **Förändringar i eget kapital**

<b>Eget kapital i kr</b>	<b>Bundet</b>		<b>Fritt</b>	
	<b>Medlemsinsatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets början	4 123 005	6 809 065	-286 664	906 251
Disposition enl. årsstämmobeslut			906 251	-906 251
Reservering underhållsfond		1 190 000	-1 190 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 841 521	5 841 521	
Årets resultat				-5 052 261
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 123 005</b>	<b>2 157 544</b>	<b>5 271 108</b>	<b>-5 052 261</b>

## **Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	619 588
Årets resultat	-5 052 261
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 190 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 841 521
<b>Summa</b>	<b>218 847</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

#### **Att balansera i ny räkning i kr**

**218 847**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 706 072	3 593 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 794	6 700
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 709 866</b>	<b>3 599 948</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 134 120	-1 190 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 910	-290 525
Personalkostnader	Not 6	-83 870	-81 381
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-449 927	-449 927
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 965 827</b>	<b>-2 012 195</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 255 961</b>	<b>1 587 753</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	990	4 752
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	118 358	47 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-915 648	-733 721
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-796 300</b>	<b>-681 502</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 052 261</b>	<b>906 251</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 052 261</b>	<b>906 251</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	34 465 165	34 915 092
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 465 165</b>	<b>34 915 092</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	49 500	49 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 500</b>	<b>49 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 514 665</b>	<b>34 964 592</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6	6
Övriga fordringar	Not 13	27 197	26 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	161 229	139 861
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>188 432</b>	<b>166 455</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 780 433	7 479 640
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 780 433</b>	<b>7 479 640</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 968 864</b>	<b>7 646 095</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 483 530</b>	<b>42 610 687</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 123 005	4 123 005
Fond för yttre underhåll		2 157 544	6 809 065
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 280 549</b>	<b>10 932 070</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 271 109	-286 664
Årets resultat		-5 052 261	906 251
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>218 847</b>	<b>619 588</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 499 396</b>	<b>11 551 657</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 476 258	23 020 518
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 476 258</b>	<b>23 020 518</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 020 517	7 496 257
Leverantörsskulder		858 346	27 556
Skatteskulder	Not 17	22 279	36 539
Övriga skulder	Not 18	35 815	35 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	570 918	442 167
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 507 875</b>	<b>8 038 511</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>38 483 530</b>	<b>42 610 687</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-5 052 261	906 251
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	449 927	449 927
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 602 335</b>	<b>1 356 178</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-21 977	-5 316
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	945 104	115 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 679 207</b>	<b>1 465 869</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-20 000	-20 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-20 000</b>	<b>-20 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 699 207</b>	<b>1 445 869</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>7 479 640</b>	<b>6 033 771</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 780 433</b>	<b>7 479 640</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	98

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 918 376	2 806 008
Årsavgifter, lokaler	787 696	787 696
Elavgifter	0	-456
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 706 072</b>	<b>3 593 248</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	3 676	6 522
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Övriga rörelseintäkter	120	180
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 794</b>	<b>6 700</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-5 841 521	-4 101
Reparationer	-359 358	-336 364
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-335 416	-305 301
Försäkringspremier	-49 286	-44 005
Kabel- och digital-TV	-168 636	-171 702
Återbäring från Riksbyggen	2 900	3 700
Serviceavtal	-1 913	-4 622
Obligatoriska besiktningar	-63 100	0
Snö- och halkbekämpning	-23 236	-22 678
Statuskontroll	0	-7 281
Vatten	-158 984	-161 474
Fastighetsel	-8 012	-9 824
Sophantering och återvinning	-127 559	-125 532
Förvaltningsarvode drift	0	-1 179
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 134 120</b>	<b>-1 190 363</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-263 138	-249 875
Arvode, yrkesrevisorer	-13 312	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-8 516	-15 312
Kreditupplysningar	-831	-1 235
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 513	-6 521
Kontorsmateriel	-3 018	-2 846
Medlems- och föreningsavgifter	-1 386	-1 386
Bankkostnader	-2 197	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-297 910</b>	<b>-290 525</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-52 499	-48 300
Sammanträdesarvoden	-14 800	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 668	-6 000
Övriga personalkostnader	-300	-900
Sociala kostnader	-12 603	-14 181
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-83 870</b>	<b>-81 381</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-449 927	-449 927
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-449 927</b>	<b>-449 927</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Utdelning andelar i Riksbyggen Intresseförening, 10kr/st x 99 st. (48kr/st)	990	4 752
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>990</b>	<b>4 752</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	117 939	47 439
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	0
Övriga ränteintäkter	378	29
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>118 358</b>	<b>47 468</b>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-899 305	-718 192
Övriga räntekostnader	-1 084	-261
Övriga finansiella kostnader	-15 259	-15 269
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-915 648</b>	<b>-733 721</b>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Anskaffningsvärden		
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	46 604 897	46 604 897
Mark	3 600 000	3 600 000
	<b>50 204 897</b>	<b>50 204 897</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>50 204 897</b>	<b>50 204 897</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-15 289 805	-14 839 878
	<b>-15 289 805</b>	<b>-14 839 878</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-449 927	-449 927
<b>Summa årets avskrivningar</b>	<b>-449 927</b>	<b>-449 927</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-15 739 732</b>	<b>-15 289 805</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 465 165</b>	<b>34 915 092</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	30 865 165	31 315 092
Mark	3 600 000	3 600 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	0	0
Småhus	45 202 000	39 218 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>45 202 000</b>	<b>39 218 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>31 163 000</i>	<i>26 603 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 039 000</i>	<i>12 615 000</i>
<b>Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag</b>		
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 99 st x 500 kr/andel	49 500	49 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>49 500</b>	<b>49 500</b>





**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 197	26 588
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>27 197</b>	<b>26 588</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 143	49 286
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 202	62 469
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 106	28 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 778	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>161 229</b>	<b>139 861</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 001	2 001
Bankmedel, SBAB	3 115 131	4 566 067
Transaktionskonto, Swedbank	663 300	2 911 572
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 780 433</b>	<b>7 479 640</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	30 496 775	30 516 775
Nästa års lån för omsättning	-23 000 517	-7 476 257
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 000	-20 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 476 258</b>	<b>23 020 518</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,49%	2024-03-25	15 564 260,00	0,00	20 000,00	15 544 260,00
SWEDBANK	5,20%	2024-03-28	7 476 257,00	0,00	0,00	7 476 257,00
SWEDBANK	1,92%	2026-09-26	7 476 258,00	0,00	0,00	7 476 258,00
<b>Summa</b>			<b>30 516 775,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 000,00</b>	<b>30 496 775,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 20 tkr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 30 496 775 kr till betalning inom 5 år efter balansdagen. Två lån om 7 476 257 kr samt 15 564 260 kr skall sättas om under kommande räkenskapsår. Denna skuld är därför bokförd som kortfristig skuld enligt gällande regelverk.

**Not 17 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	322 095	283 412
Debiterad preliminärskatt	-299 816	-246 873
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>22 279</b>	<b>36 539</b>



**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 922	1 922
Skuld sociala avgifter och skatter	33 893	34 070
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>35 815</b>	<b>35 993</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	75 413	74 631
Upplupna driftskostnader	6 085	6 408
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	237 808	6 228
Upplupna elkostnader	739	1 030
Upplupna vattenavgifter	0	11 536
Upplupna kostnader för renhållning	0	9 681
Upplupna revisionsarvoden	13 312	11 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300	30
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	237 261	321 374
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>570 918</b>	<b>442 167</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 601 000	46 601 000

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Trelleborg enligt datum för digital signering.

---

Björn Wahlgren  
Ordförande

---

Carin Widmark

---

Filippa Weihs

---

Tomas Golrang

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för  
digital signering.  
Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

Eva Malmquist  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514353026

## Dokument

BRF TB 21 Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2024-04-03 15:00:24 CEST (+0200) av Ulf  
Andersson (UA)  
Färdigställt 2024-04-11 13:48:52 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Björn Wahlgren (BW)  
BRF Trelleborgshus nr 21  
bjorn.g.wahlgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN WAHLGREN"  
Signerade 2024-04-03 18:47:26 CEST (+0200)

Carin Widmark (CW)  
BRF Trelleborgshus nr 21  
carin.widmark@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARIN WIDMARK"  
Signerade 2024-04-05 15:48:33 CEST (+0200)

Tomas Golrang (TG)  
Riksbyggen  
thomas.golrang@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Thomas Golrang"  
Signerade 2024-04-03 15:09:09 CEST (+0200)

Filippa Weihs (FW)  
BRF Trelleborgshus nr 21  
filippaweih@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FILIPPA WEIHS"  
Signerade 2024-04-09 22:38:00 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514353026

Eva Malmquist (EM)  
Förtroendevald revisor  
[ewa.malmquist@graphicpkg.com](mailto:ewa.malmquist@graphicpkg.com)



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA  
MALMQUIST"  
Signerade 2024-04-11 10:57:20 CEST (+0200)*

Håkan Ekstrand (HE)  
Faktor AB  
[hakan.ekstrand@faktor.se](mailto:hakan.ekstrand@faktor.se)



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2024-04-11 13:48:52 CEST (+0200)*

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



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Trelleborgshus Nr 21

Org.nr 716439-4921

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Trelleborgshus Nr 21 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. 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 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 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Trelleborgshus Nr 21 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat och daterat digitalt

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 22 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 nr 21

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Trelleborgshus nr 21 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

