

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trelleborgshus 1
Org nr: 747000-1152

2023-01-01 – 2023-12-31



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 stadseenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om 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
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trelleborgshus 1
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 1962-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08. Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 466 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 102 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gissebergshejdan 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	90 715 000 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 533 tkr och planerat underhåll för 869 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 060 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 333 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 060 tkr (333 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört 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	
Relining	2022	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Bostäder – byte golvbrunn	5 000
Gemensamma utrymmen – byte torkskåp	65 126
Installationer – besiktning relining, underhåll värmepumpar, filterbyte, byte armaturer till LED	799 225

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	2024
Per-Gunnar Hansson	Vice Ordförande	2024
Oskra Grip	Sekreterare	2025
Marianne Adler	Ledamot	2024
Hans Grip	Ledamot	2025
Ulf Andersson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Grip	Suppleant 2024
Lars Göran Olsson	Suppleant 2024
Anna Centervall	Suppleant Riksbyggen 2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor 2024
Gunnel Dekan	Förtroendevald revisor 2024

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Silfversparre 2024

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gun Britt Haagman 2024
Rolf Haagman 2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 176 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 174 personer.

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

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 835 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 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen: Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturasystem vilket sparar brevgång och papper. Föreningen har numera fjärrvärme och ett system för frånluftsåtervinning. Energibesparing sker i trapphusen då belysningen har bytts ut år 2009. Även ytterbelysningen justerades år 2009 och lyser nu kortare tid. Föreningen har ett miljöhus för sortering av återvinningsmaterial samt kompostavfall.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	7 969	7 721	7 606	7 473	7 425
Rörelsens intäkter	8 409	8 079	7 741	7 693	7 535
Resultat efter finansiella poster*	636	-3 240	-8 453	2 057	2 234
Årets resultat	545	-3 240	-8 453	2 057	2 234
Resultat exkl avskrivningar	2 011	-1 774	-7 659	2 607	2 783
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 049	-4 279	-10 164	293	521
Balansomslutning	58 575	58 879	61 324	72 411	33 036
Årets kassaflöde	-794	304	-4 767	2 010	2 895
Soliditet %*	24	23	28	35	71
Likviditet %	78	81	112	240	521
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	95	96	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,9	0,8	0,8	1,7	1,8
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	835	808	797	805	796
Driftkostnader kr/kvm	444	781	1 277	301	321
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	363	402	310	274	309
Energikostnad kr/kvm*	155	142	126	122	127
Underhållsfond kr/kvm	204	0	0	469	280
Reservering till underhållsfond kr/kvm	285	233	233	216	211
Sparande kr/kvm*	268	213	253	270	271
Ränta kr/kvm	52	42	41	21	12
Skuldsättning kr/kvm*	3 962	3 981	4 001	4 021	770
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 626	4 649	4 673	4 696	899
Räntekänslighet %*	5,5	5,8	5,9	5,8	1,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	554 996	17 184 000	0	-710 176	-3 240 487
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 240 487	3 240 487
Reservering underhållsfond			3 060 000	-3 060 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-869 351	869 351	
Årets resultat					635 996
Vid årets slut	554 996	17 184 000	2 190 649	-6 141 312	635 996

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 950 663
Årets resultat	635 996
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 060 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	869 351
Summa	-5 505 316

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 5 505 316

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 968 597	7 720 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	440 598	358 752
Summa rörelseintäkter		8 409 195	8 079 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 765 643	-8 378 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-500 699	-573 430
Personalkostnader	Not 6	-499 770	-487 310
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 466 402	-1 466 402
Summa rörelsekostnader		-7 232 514	-10 906 090
Rörelseresultat		1 176 682	-2 826 765
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 080	19 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 550	39 607
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-576 316	-472 913
Summa finansiella poster		-540 686	-413 722
Resultat efter finansiella poster		635 996	-3 240 487
Årets resultat		635 996	-3 240 487



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 282 796	47 265 835
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 685 097	6 168 460
Summa materiella anläggningstillgångar		51 967 894	53 434 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	204 000	204 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	2 000 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 204 000	204 000
Summa anläggningstillgångar		54 171 894	53 638 296
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	12 630	2 218
Övriga fordringar	Not 16	237 454	232 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	446 855	505 449
Summa kortfristiga fordringar		696 939	740 580
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 18	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	2 705 671	4 500 075
Summa kassa och bank		2 705 671	4 500 075
Summa omsättningstillgångar		4 402 610	5 240 655
Summa tillgångar		58 574 504	58 878 951

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
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	2 190 649	0
Summa bundet eget kapital	19 929 645	17 738 996
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 141 312	-710 176
Årets resultat	635 996	-3 240 487
Summa fritt eget kapital	-5 505 316	-3 950 663
Summa eget kapital	14 424 329	13 788 334
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	38 523 126
Summa långfristiga skulder	38 523 126	38 591 126
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	3 993 634
Leverantörsskulder	Not 21	503 566
Skatteskulder	Not 22	15 202
Övriga skulder	Not 23	68 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 046 504
Summa kortfristiga skulder	5 627 048	6 499 491
Summa eget kapital och skulder	58 574 504	58 878 951

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	635 996	-3 240 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 466 402	1 466 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 102 398	-1 774 085
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	43 641	1 282 706
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-728 443	1 007 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 417 597	516 228
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-212 000	-212 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-212 000	-212 000
Årets kassaflöde	794 403	304 228
Likvidamedel vid årets början	4 500 075	4 195 847
Likvidamedel vid årets slut *	5 705 672	4 500 075
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

* I likvida medel vid årets slut ingår likvida kapitalplaceringar.

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	50
Standardförbättringar	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5
Solceller	Linjär	15
Markinventarier	Linjär	50

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	7 308 118	7 027 368
Hyrer, lokaler	18 600	18 600
Hyrer, garage	213 240	211 500
Hyrer, p-platser	132 850	132 720
Hyrer, övriga	2 268	1 692
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-1 700
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-68 410	-58 780
Rabatter	-2 860	-3 120
Vattenavgifter	160 192	168 461
Elavgifter	206 999	225 632
Summa nettoomsättning	7 968 597	7 720 573

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	0	400
Övriga avgifter	71 908	71 978
Övriga ersättningar	41 028	39 926
Övriga sidointäkter	64 782	62 791
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-8
Erhållna statliga bidrag	0	180 000
Övriga erhållna bidrag	257 235	0
Övriga rörelseintäkter	5 651	3 665
Summa övriga rörelseintäkter	440 598	358 752

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-869 351	-4 063 812
Reparationer	-533 401	-1 000 871
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-217 254	-207 734
Försäkringspremier	-139 741	-124 769
Kabel- och digital-TV	-408 648	-412 854
Återbäring från Riksbyggen	8 500	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 659	-10 366
Serviceavtal	-10 839	-17 757
Obligatoriska besiktningar	-16 976	-139 067
Snö- och halkbekämpning	-104 870	-71 580
Statuskontroll	-21 175	-30 729
Förbrukningsinventarier	-36 710	-25 039
Vatten	-271 989	-278 126
Fastighetsel	-605 175	-604 536
Hushållsel	-2 463	-1 231
Uppvärmning	-781 084	-642 012
Sophantering och återvinning	-130 732	-139 315
Förvaltningsarvode drift	-615 076	-617 452
Summa driftskostnader	-4 765 643	-8 378 949

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-394 394	-458 486
Resekostnader	0	-2 380
Arvode, yrkesrevisor	-28 563	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-24 837	-10 705
Kreditupplysningar	-2 598	-2 489
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 995	-28 917
Kontorsmateriel	-7 138	-9 829
Telefon och porto	-10 479	-5 919
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5	-53
Medlems- och föreningsavgifter	-5 712	-5 712
Konsultarvoden	0	-13 683
Bankkostnader	-3 978	-2 500
Övriga externa kostnader	0	-20 883
Summa övriga externa kostnader	-500 699	-573 430

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-209 919	-205 183
Styrelsearvoden	-142 260	-127 787
Sammanträdesarvoden	-29 500	-35 000
Övriga ersättningar	0	-6 096
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-12 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 442
Pensionskostnader	-8 922	-11 920
Sociala kostnader	-104 669	-87 882
Summa personalkostnader	-499 770	-487 310

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-60 020	-60 020
Avskrivning Markinventarier	-487 988	-487 988
Avskrivningar tillkommande utgifter	-435 031	-435 031
Avskrivning Installationer	-483 363	-483 363
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 466 402	-1 466 402

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 080	19 584
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 080	19 584

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening, 408 st x 10kr/st. (48kr/st)	4 080	19 584
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 080	19 584

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank och SBAB	26 674	39 513
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	335	58
Övriga ränteintäkter	4 541	36
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 550	39 607

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-554 906	-451 668
Övriga räntekostnader	-45	225
Övriga finansiella kostnader, GLU	-21 365	-21 470
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-576 316	-472 913

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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
	70 806 015	70 806 015
Årets anskaffningar		
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 806 015	70 806 015



**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-4 780 348	-4 720 327
Tillkommande utgifter	-17 773 912	-17 338 881
Markanläggningar	-253 938	-253 938
Markinventarier	-731 982	-243 994
	-23 540 180	-22 557 140

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-60 020	-60 020
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-435 031	-435 031
Årets avskrivning markinventarier	-487 988	-487 988
	-983 039	-983 039

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

Ingående uppskrivningar		0
	0	0

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

Byggnader	2 006 928	2 066 948
Mark	17 400 000	17 400 000
Tillkommande utgifter	3 696 447	4 131 478
Markinventarier	23 179 421	23 667 409

Taxeringsvärden

Bostäder	90 600 000	90 600 000
Lokaler	115 000	115 000

Totalt taxeringsvärde

	90 715 000	90 715 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 115 000</i>	<i>71 115 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 600 000</i>	<i>19 600 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	157 024	157 024
Installationer	7 060 007	7 060 007
	7 217 031	7 217 031
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	7 217 031	7 217 031
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Maskiner		0
Inventarier och verktyg	-157 024	-157 024
Installationer	-891 547	-408 184
	-1 048 571	-565 208
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier		0
Installationer	-483 363	-483 363
	-483 363	-483 363
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 685 097	6 168 460
Varav		
Installationer	5 685 097	6 168 460
Not 13 Andelar i intresseföretag		
	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 408 st x 500 kr/st.	204 000	204 000
Summa andelar i intresseföretag	204 000	204 000
Not 14 Andra långfristiga fordringar		
	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar SBAB kapitalbidning 2025-11-13 3,81%	2 000 000	0
Summa andra långfristiga fordringar	2 000 000	0

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 332	-80
Kundfordringar	2 298	2 298
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 630	2 218

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	237 454	232 913
Summa övriga fordringar	237 454	232 913

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	167 690	139 741
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 235	135 179
Förutbetald elavgift	0	112 038
Förutbetald kabel-tv-avgift	102 162	102 162
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 768	16 329
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	446 855	505 449

Not 18 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar, SBAB kapitalplacering 2024-11-13 4,15%	1 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	0

Not 19 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa, avskaffad 2023	0	2 131
Bankmedel, SBAB	1 005 082	0
Transaktionskonto, Swedbank	1 700 589	4 497 944
Summa kassa och bank	2 705 671	4 500 075



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	42 516 760	42 728 760
Nästa års lån för omförhandling	-3 781 634	-3 925 634
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-212 000	-212 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 523 126	38 591 126

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,84%	2024-05-28	3 925 634,00	0,00	72 000,00	3 853 634,00
SEB	0,80%	2025-07-28	21 000 000,00	0,00	0,00	21 000 000,00
SWEDBANK	1,79%	2026-08-25	4 118 126,00	0,00	0,00	4 118 126,00
SEB	1,04%	2028-11-28	13 685 000,00	0,00	140 000,00	13 545 000,00
Summa			42 728 760,00	0,00	212 000,00	42 516 760,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 212 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 212 tkr årligen. Föreningen skall också omförhandla ett lån i augusti 2024. Därför är det lånet bokfört som kortfristig skuld enligt gällande regelverk. Långfristig skuld som förfaller inom 5 år från bokslutsdagen blir således 42 516 760 kr.

Not 21 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	136 675	801 158
Ej reskontraförda leverantörsskulder	366 891	95 771
Summa leverantörsskulder	503 566	896 929

Not 22 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	217 254	207 734
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	3 857	0
Debiterad preliminärskatt	-205 909	-205 909
Summa skatteskulder	15 202	1 825

Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-29 341	-20 782
Skuld sociala avgifter och skatter	97 483	70 354
Avräkning lön	0	8 540
Summa övriga skulder	68 142	58 112

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	52 580	48 865
Upplupna sociala avgifter	16 520	15 353
Upplupna räntekostnader	24 346	19 040
Upplupna driftskostnader	45 450	28 205
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	126 836
Upplupna elkostnader	80 653	280 705
Upplupna vattenavgifter	0	23 957
Upplupna värmekostnader	138 088	124 779
Upplupna kostnader för renhållning	825	10 624
Upplupna revisionsarvoden	15 313	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 678	64 446
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	625 051	662 182
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 046 504	1 404 991

Not 25 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	43 750 400	43 750 400

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

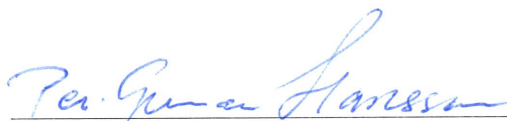


Styrelsens underskrifter

Trelleborg 2024-04-24
Ort och datum



Håkan Trulsson
Ordförande



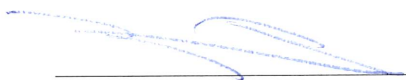
Per-Gunnar Hansson



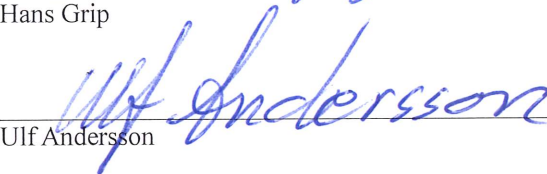
Marianne Adler



Hans Grip



Oskar Grip



Ulf Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-02



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB



Gunnel Dekan
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trelleborgshus 1

Org.nr 747000-1152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trelleborgshus 1 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 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Trelleborgshus 1 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 den 2 maj 2024

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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, 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 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

