

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trelleborgshus 1
Org nr: 747000-1152



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av 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.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trelleborgshus 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2024-09-15. 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 2 598 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Area:

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

Taxeringsvärde:

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

K

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 302 tkr och planerat underhåll för 86 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 3 147 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 346 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 147 tkr (346 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder – byte golvbrunn	5 000
Gemensamma utrymmen – byte torkskåp	70 529
Installationer - filterbyte	10 791

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	2025
Per-Gunnar Hansson	Vice ordförande	2025
Oskar Grip	Sekreterare	2026
Johan Grip	Ledamot	2026
Marianne Adler	Ledamot	2025
Anna Centervall	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Göran Olsson	Suppleant	2025
Ulf Nordström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Gunnel Dekan	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Silfversparre	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gun Britt Haagman (sammankallande)	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya stadgar vilka registrerades hos Bolagsverket den 15 september 2024. Föreningen har under året beslutat att avsluta trappstämningen i egen regi och istället köpa den tjänsten av Riksbyggen. Vidare så har föreningen tecknat avtal om teknisk förvaltning med Riksbyggen och avslutar tidigare köpt tjänst av TTA. Avtalen med Riksbyggen börjar gälla 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 174 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 175 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 4%.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 827 kr/m²/år.

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

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 436	8 146	7 896	7 737	7 588
Rörelsens intäkter	8 439	8 409	8 079	7 741	7 693
Resultat efter finansiella poster*	1 131	636	-3 240	-8 453	2 057
Årets resultat	1 131	636	-3 240	-8 453	2 057
Resultat exkl avskrivningar	2 598	2 102	-1 774	-7 659	2 607
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-549	-958	-4 279	-10 164	293
Balansomslutning	59 244	58 575	58 879	61 324	72 411
Årets kassaflöde	3 845	-794	304	-4 767	2 010
Soliditet %*	26	25	23	28	35
Likviditet %	38	78	81	112	240
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	91	92	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	869	835	808	797	805
Driftkostnader kr/kvm	385	444	781	1 277	301
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	377	363	402	310	274
Energikostnad kr/kvm*	170	155	142	126	122
Underhållsfond kr/kvm	489	204	0	0	469
Reservering till underhållsfond kr/kvm	293	285	233	233	216
Sparande kr/kvm*	250	277	213	253	270
Ränta kr/kvm	50	52	42	41	21
Skuldsättning kr/kvm*	3 942	3 962	3 981	4 001	4 021
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 603	4 626	4 649	4 673	4 696
Räntekänslighet %*	5,3	5,5	5,8	5,9	5,8

* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	554 996	17 184 000	2 190 649	-6 141 312	635 996
Disposition enl. årsstämmobeslut				635 996	-635 996
Reservering underhållsfond			3 147 000	-3 147 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-86 319	86 319	
Årets resultat					1 131 257
Vid årets slut	554 996	17 184 000	5 251 330	-8 565 997	1 131 257

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 505 316
Årets resultat	1 131 257
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 147 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 319
Summa	-7 434 740

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 434 740**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 435 876	8 146 309
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 382	262 886
Summa rörelseintäkter		8 439 258	8 409 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 134 423	-4 765 643
Övriga externa kostnader	Not 5	-801 951	-500 699
Personalkostnader	Not 6	-499 415	-499 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 466 402	-1 466 402
Summa rörelsekostnader		-6 902 191	-7 232 514
Rörelseresultat		1 537 067	1 176 682
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	153 291	31 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-559 101	-576 316
Summa finansiella poster		-405 810	-540 686
Resultat efter finansiella poster		1 131 257	635 996
Årets resultat		1 131 257	635 996

PL

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 299 757	46 282 796
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 201 734	5 685 097
Summa materiella anläggningstillgångar		50 501 491	51 967 894
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	204 000	204 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	0	2 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 000	2 204 000
Summa anläggningstillgångar		50 705 491	54 171 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-105	12 630
Övriga fordringar	Not 16	242 403	237 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	745 902	446 855
Summa kortfristiga fordringar		988 200	696 939
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 18	2 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	5 550 458	2 705 671
Summa kassa och bank		5 550 458	2 705 671
Summa omsättningstillgångar		8 538 658	4 402 610
Summa tillgångar		59 244 149	58 574 504

26

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		554 996	554 996
Uppskrivningsfond		17 184 000	17 184 000
Fond för yttre underhåll		5 251 330	2 190 649
Summa bundet eget kapital		22 990 326	19 929 645
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 565 997	-6 141 312
Årets resultat		1 131 257	635 996
Summa fritt eget kapital		-7 434 740	-5 505 316
Summa eget kapital		15 555 586	14 424 329
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	21 092 760	38 523 126
Summa långfristiga skulder		21 092 760	38 523 126
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	21 212 000	3 993 634
Leverantörsskulder	Not 21	478 325	503 566
Skatteskulder	Not 22	21 112	15 202
Övriga skulder	Not 23	2 185	68 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	882 181	1 046 504
Summa kortfristiga skulder		22 595 803	5 627 048
Summa eget kapital och skulder		59 244 149	58 574 504

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 537 067	1 176 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 466 402	1 466 402
	3 003 469	2 643 084
Erhållen ränta	153 291	35 630
Erlagd ränta	-575 376	-571 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 581 384	2 107 704
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-291 261	43 641
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-233 337	-733 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 056 787	1 417 597
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	2 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 000 000	-2 000 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-212 000	-212 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-212 000	-212 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 844 787	-794 403
Likvida medel vid årets början	3 705 671	4 500 075
Likvida medel vid årets slut	7 550 458	3 705 672
Kassa och Bank BR	7 550 458	3 705 671

26

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.

PL

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 600 526	7 308 118
Hyror, lokaler	18 600	18 600
Hyror, garage	213 240	213 240
Hyror, p-platser	133 020	132 850
Hyror, övriga	2 118	2 268
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 775	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-61 360	-68 410
Rabatter	0	-2 860
Vattenavgifter	166 587	160 192
Elavgifter	222 755	206 999
Övriga lokalintäkter	600	0
Övriga avgifter	71 808	71 908
Övriga ersättningar	41 076	41 028
Övriga sidointäkter	29 989	64 782
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-6
Summa nettoomsättning	8 435 876	8 146 309

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga erhållna bidrag	0	257 235
Övriga rörelseintäkter	3 382	5 651
Summa övriga rörelseintäkter	3 382	262 886

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-86 319	-869 351
Reparationer	-301 676	-533 401
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-222 830	-217 254
Försäkringspremier	-167 690	-139 741
Kabel- och digital-TV	-408 648	-408 648
Pcb/Radonsanering	-53 888	0
Återbäring från Riksbyggen	700	8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-43 043	-8 659
Serviceavtal	-35 342	-10 839
Obligatoriska besiktningar	-23 675	-16 976
Snö- och halkbekämpning	-81 874	-104 870
Statuskontroll	-39 288	-21 175
Förbrukningsinventarier	-36 804	-36 710
Vatten	-357 130	-271 989
Fastighetsel	-548 970	-605 175
Hushållsel	-4 549	-2 463
Uppvärmning	-918 488	-781 084
Sophantering och återvinning	-151 207	-130 732
Förvaltningsarvode drift	-653 702	-615 076
Summa driftskostnader	-4 134 423	-4 765 643

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-642 407	-394 394
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-28 563
Övriga förvaltningskostnader	-46 565	-24 837
Kreditupplysningar	-8 110	-2 598
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 728	-22 995
Kontorsmateriel	-11 800	-7 138
Telefon och porto	-14 433	-10 479
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-27	-5
Medlems- och föreningsavgifter	-5 712	-5 712
Konsultarvoden	-17 718	0
Bankkostnader	-5 326	-3 978
Summa övriga externa kostnader	-801 951	-500 699

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-216 189	-209 919
Styrelsearvoden	-146 115	-142 260
Sammanträdesarvoden	-31 500	-29 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-4 500
Pensionskostnader	-9 196	-8 922
Sociala kostnader	-93 414	-104 669
Summa personalkostnader	-499 415	-499 770

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening, 408 st x 0kr/st. (10kr/st)	0	4 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 080

26

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	147 469	26 674
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	141	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	731	335
Övriga ränteintäkter	4 950	4 541
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	153 291	31 550

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-537 790	-554 906
Övriga räntekostnader	-52	-45
Övriga finansiella kostnader	-21 258	-21 365
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-559 101	-576 316

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 847 296	6 847 296
Mark	17 400 000	17 400 000
Tillkommande utgifter	21 905 390	21 905 390
Markanläggning	253 938	253 938
Markinventarier	24 399 391	24 399 391
Summa anskaffningsvärde vid årets början	70 806 015	70 806 015
Årets anskaffningar		
Summa årets anskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
Summa årets avyttringar och utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 806 015	70 806 015

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-4 840 368	-4 780 348
Tillkommande utgifter	-18 208 943	-17 773 912
Markanläggningar	-253 938	-253 938
Markinventarier	-1 219 970	-731 982

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan
Årets avskrivningar**

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

Summa årets avskrivningar

-983 039 -983 039

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

Ingående uppskrivningar	0	0
-------------------------	---	---

Summa ackumulerade av- och uppskrivningar

0 0

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

45 359 777 46 342 816

Byggnader	1 946 908	2 006 928
Mark	17 400 000	17 400 000
Tillkommande utgifter	3 261 415	3 696 447
Markinventarier	22 691 434	23 179 421

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

90 715 000 90 715 000

varav byggnader

71 115 000 71 115 000

varav mark

19 600 000 19 600 000

2

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	157 024	157 024
Installationer	7 060 007	7 060 007
Summa vid årets början	7 217 031	7 217 031
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
Summa årets anskaffningar	0	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 217 031	7 217 031
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-157 024	-157 024
Installationer	-1 374 910	-891 547
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början	-1 531 934	-1 048 571
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-483 363	-483 363
Summa årets avskrivningar	-483 363	-483 363
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 015 297	-1 531 934
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 201 734	5 685 097
Varav		
Installationer	5 201 734	5 685 097
Not 13 Andelar i intresseföretag		
	2024-12-31	2023-12-31
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		
	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar, SBAB kapitalbindning 20025-11-13 3,81%	0	2 000 000
Summa andra långfristiga fordringar	0	2 000 000

PL

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-105	10 332
Kundfordringar	0	2 298
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-105	12 630

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	242 403	237 454
Summa övriga fordringar	242 403	237 454

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	187 813	167 690
Förutbetalt förvaltningsarvode	327 907	129 235
Förutbetald elavgift	16 921	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	102 162	102 162
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 099	47 768
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	745 902	446 855

Not 18 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar, SBAB kapitalplacering 2025-11-13 3,81% (2024-11-13 4,15%)	2 000 000	1 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	1 000 000

Not 19 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	2 082 377	1 005 082
Transaktionskonto, Swedbank	3 468 081	1 700 589
Summa kassa och bank	5 550 458	2 705 671

PL

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	42 304 760	42 516 760
Nästa års lån för omförhandling	-21 000 000	-3 781 634
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-212 000	-212 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 092 760	38 523 126

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,79%	2024-11-28	3 853 634,00	-3 799 634,00	54 000,00	0,00
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
SWEDBANK	2,65%	2027-08-25	0,00	3 799 634,00	18 000,00	3 781 634,00
SEB	1,04%	2028-11-28	13 545 000,00	0,00	140 000,00	13 405 000,00
Summa			42 516 760,00	0,00	212 000,00	42 304 760,00

*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 juli 2025. Därför är det lånet bokfört som kortfristig skuld enligt gällande regelverk. Lånet förutsätts ha ett värde om 21 mkr vid omförhandlingstillfället.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	417 768	136 675
Ej reskontraförda leverantörsskulder	60 556	366 891
Summa leverantörsskulder	478 325	503 566

Not 22 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	222 830	217 254
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	4 191	3 857
Debiterad preliminärskatt	-205 909	-205 909
Summa skatteskulder	21 112	15 202

Not 23 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-6 919	-29 341
Skuld sociala avgifter och skatter	9 104	97 483
Summa övriga skulder	2 185	68 142

PL

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	55 639	52 580
Upplupna sociala avgifter	17 482	16 520
Upplupna räntekostnader	8 071	24 346
Upplupna driftskostnader	0	45 450
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 698	0
Upplupna elkostnader	78 579	80 653
Upplupna värmekostnader	130 716	138 088
Upplupna kostnader för renhållning	10 939	825
Upplupna revisionsarvoden	19 375	15 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 682	47 678
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	483 000	625 051
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	882 181	1 046 504

Not 25 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	43 750 400	43 750 400

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

pk

Styrelsens underskrifter

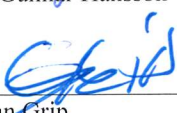
Trelleborg den 11 mars 2025.


Håkan Trulsson
Ordförande


Marianne Adler


Oskar Grip


Per-Gunnar Hansson


Johan Grip


Anna Centervall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-01
Faktor AB


Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor


Gunnel Dekan
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trelleborgshus 1
Org.nr 747000-1152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trelleborgshus 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trelleborgshus 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta



FAKTOR

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ystad 1/4 2025

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trelleborgshus 1

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

