

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kungahusen i Trelleborg
Org nr: 747000-1582



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.

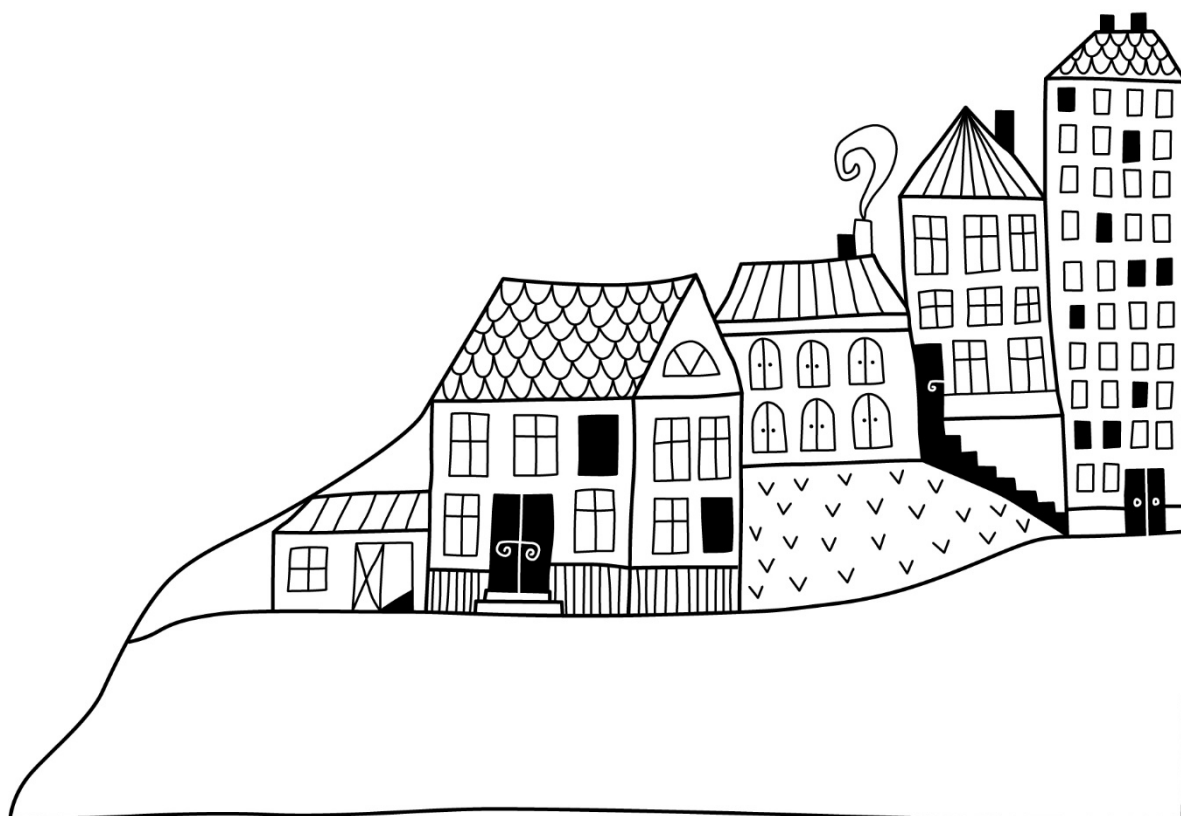
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kungahusen i
Trelleborg 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-06.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Föreningens resultat är negativt detta år eftersom föreningen har fortsatt och avslutat installation av solceller samt gemensam el (IMD). Vidare så har föreningen tagit upp resterande del av beviljade lån för projektet vilket har ökat föreningens räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 62% till 80%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 351 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 607 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kung Karl 1, Kung Knut 1 och Kung Kristian 1 i Trelleborgs Kommun. På fastigheterna finns 11 byggnader med 320 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-1970.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	42	
2 rum och kök	74	
3 rum och kök	204	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	40	
Antal garage	54	
Antal p-platser	24	

Area:	
Total tomtarea	50 639 m ²
Total bostadsarea	23 215 m ²
Garage	732 m ²
Lokaler hyresrätt	682 m ²
Total lokalarea	1 414 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	229 787 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	229 787 000 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 1 077 tkr och planerat underhåll för 4 943 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 6 611 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 285 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 6 611 tkr (285 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering och inglasning	1998	
Ombyggnad tvättstugor	2004	
Takrenovering	2009,2011	
Lekplatser och asfaltering	2014	
Eb-pluggar och närvarostyrd belysning	2019	
Underhåll av markytor	2019	
Byte tvättutrustning	2020	
Lampor till ytterbelysning	2020	
Byte balkong- och altandörr	2020	
Utemöbler och lekplatsutrustning	2020	
Gemensamma utrymmen (gym och tvättstuga)	2021	
Avloppstammar	2021	
Balkongdörrar och fönster	2021	
Lekplatsutrustning	2021	
Avloppsstammar (relining)	2022/2023	
Relining	2024	
Byte takpapp under Solceller	2024	Projekt fortsätter under år 2024
Byta balkong- och altandörrar	Löpande	
Byte golvbrunnar i lägenheter	Efter behov	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Bostäder – byte golvbrunnar	129 644	
Tvättstugor – byte tvättmaskin och torktumlare	99 102	
Installationer – fräsning avlopp och byte filter ventilation	92 342	
Huskropp utvändigt – byte takpapp under Solceller	4 524 668	
Markytor - dräneringsarbete	97 218	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Göran Petersson	Ordförande	2026
Cecilia Nilsson	Ledamot	2025
Johan Larsson	Ledamot	2026
Ernst Skräddar	Ledamot	2026
Ulf Christensen	Ledamot	2025
Linus Cavander	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Frid	Suppleant	2025
Lars Sigurdh	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Skjelstad	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bent Åkesson – sammankallande	2025
Thomas Krantz	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har projektet gemensam el och solceller fortsatt och avslutats. Slutbesiktning gjordes i december 2024. Föreningen har under räkenskapsåret antagit nya stadgar. Dessa registrerades hos Bolagsverket 2024-09-06.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 401 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 401 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 795 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 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	23 551	20 334	18 113	18 716	19 458
Rörelsens intäkter	23 569	21 038	18 204	18 783	19 506
Resultat efter finansiella poster*	-1 744	-3 640	-17 603	-15 816	4 391
Årets resultat – kommentar nedan	-1 744	-3 640	-17 603	-15 816	4 391
Resultat exkl avskrivningar	607	-1 433	-15 332	-13 545	6 662
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-6 004	-7 690	-21 056	-18 514	2 041
Balansomslutning	140 972	116 469	70 512	89 321	85 805
Årets kassaflöde	-1 724	8 403	-16 599	5 756	5 152
Soliditet %*	19	25	-1	19	38
Likviditet %	79	62	25	64	95
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	94	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	993	856	762	786	819
Driftkostnader kr/kvm	599	648	1 159	1 105	329
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	399	306	298	285	296
Energikostnad kr/kvm*	232	152	141	147	148
Underhållsfond kr/kvm	68	0	0	324	942
Reservering till underhållsfond kr/kvm	268	254	232	202	188
Sparande kr/kvm*	225	284	238	271	304
Ränta kr/kvm	130	87	35	23	28
Skuldsättning kr/kvm*	4 236	3 152	2 689	2 710	1 946
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 494	3 344	2 853	2 875	2 065
Räntekänslighet %*	4,5	3,9	3,7	3,7	2,5

* obligatoriska nyckeltal

Kommentar till årets resultat: Årets resultat är negativt och beror främst på att föreningen har fortsatt och avslutat projektet gemensam el och solceller. Kostnader för under håll takpapp belastar årets resultat samt ökade räntekostnader efter hand som beviljade lån för projektet betalas ut. Föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar eftersom nödvändiga öknings av avgifter kommer att göras.

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	1 148 793	34 702 833	0	-3 123 234	-3 639 660
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 639 660	3 639 660
Reservering underhållsfond			6 611 000	-6 611 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-4 942 974	4 942 974	
Årets resultat					-1 743 837
Vid årets slut	1 148 793	34 702 833	1 668 026	-8 430 920	-1 743 837

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 762 894
Årets resultat	-1 743 837
Årets fondreservering enligt stadgarna	-6 611 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 942 974
Summa	-10 174 757

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 10 174 757

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	23 550 886	20 334 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 197	703 363
Summa rörelseintäkter		23 569 084	21 037 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 761 312	-15 955 777
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 298 498	-4 100 246
Personalkostnader	Not 6	-349 546	-349 182
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 350 718	-2 206 330
Summa rörelsekostnader		-21 760 073	-22 611 535
Rörelseresultat		1 809 010	-1 574 021
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	12 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	230 791	116 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 783 639	-2 194 690
Summa finansiella poster		-3 552 848	-2 065 638
Resultat efter finansiella poster		-1 743 837	-3 639 660
Årets resultat		-1 743 837	-3 639 660

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	88 751 837	90 958 166
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	33 878 925	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	5 570 588
Summa materiella anläggningstillgångar		122 630 762	96 528 754
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	620 000	620 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		620 000	620 000
Summa anläggningstillgångar		123 250 762	97 148 754
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	35 306	26 998
Övriga fordringar	Not 16	723 814	709 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 845 789	1 744 386
Summa kortfristiga fordringar		2 604 909	2 480 720
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	15 116 306	16 839 947
Summa kassa och bank		15 116 306	16 839 947
Summa omsättningstillgångar		17 721 214	19 320 667
Summa tillgångar		140 971 976	116 469 421



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 148 793	1 148 793
Uppskrivningsfond		34 702 833	34 702 833
Fond för yttre underhåll		1 668 026	0
Summa bundet eget kapital		37 519 652	35 851 626
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 430 920	-3 123 234
Årets resultat		-1 743 837	-3 639 660
Summa fritt eget kapital		-10 174 757	-6 762 894
Summa eget kapital		27 344 894	29 088 732
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	91 504 302	56 579 758
Summa långfristiga skulder		91 504 302	56 579 758
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 815 456	21 048 512
Leverantörsskulder	Not 20	4 932 752	390 076
Skatteskulder	Not 21	59 006	46 530
Övriga skulder	Not 22	1 810 263	1 822 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 505 302	7 492 952
Summa kortfristiga skulder		22 122 779	30 800 931
Summa eget kapital och skulder		140 971 976	116 469 421

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 809 010	-1 574 021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 350 718	2 206 330
	4 159 728	632 308
Erhållen ränta	230 791	129 052
Erlagd ränta	-3 717 101	-1 955 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	673 418	-1 194 246
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-124 188	-740 656
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-511 634	4 512 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 596	2 577 473
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-34 023 313	0
Investeringar i pågående byggnation	5 570 588	-5 570 588
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 452 726	-5 570 588
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 308 512	-604 256
Upptagna lån	28 000 000	12 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26 691 488	11 395 744
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 723 641	8 402 629
Likvida medel vid årets början	16 839 947	8 437 317
Likvida medel vid årets slut	15 116 306	16 839 947
Kassa och Bank BR	15 116 306	16 839 947



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 aviserar 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	100
Markanläggning utemiljö	Linjär	30
Ombyggnad tvättstugor	Linjär	30
Säkerhetsdörrar	Linjär	30
Installationer, vattenbehandling	Linjär	10
Värmecentraler, värmeväxlare, närvarostyrd belysning	Linjär	20
Installationer – Solceller	Linjär	20
Installationer – Gemensam el	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	18 455 436	16 047 480
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-251 139	-251 139
Hyror, lokaler	41 644	41 644
Hyror, garage	142 080	142 080
Hyror, p-platser	15 120	15 120
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 344	-21 532
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-960	-1 680
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 600	-12 600
Bränsleavgifter, bostäder	3 000 924	3 000 913
Elavgifter	774 936	360
Kabel-tv-avgifter	1 076 400	1 076 000
Övriga lokalintäkter	3 800	0
Övriga avgifter	226 560	226 560
Balkonginglasning	708	708
Övriga ersättningar	82 270	70 243
Övriga sidointäkter	16 065	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-7
Summa nettoomsättning	23 550 886	20 334 151

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag	0	547 424
Övriga rörelseintäkter	18 197	32 916
Försäkringsersättningar	0	123 023
Summa övriga rörelseintäkter	18 197	703 363

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-4 942 974	-8 426 722
Reparationer	-1 077 476	-1 098 967
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-539 470	-526 350
Försäkringspremier	-423 672	-353 059
Kabel- och digital-TV	-1 099 338	-1 025 852
Återbäring från Riksbyggen	4 100	35 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-140 942	-79 207
Serviceavtal	-174 119	-108 000
Snö- och halkbekämpning	-81 418	-49 915
Statuskontroll	-57 450	0
Förbrukningsinventarier	-27 134	-25 644
Vatten	-1 198 899	-576 307
Fastighetsel	-2 350 599	-1 607 195
Uppvärmning	-2 156 834	-1 569 127
Sophantering och återvinning	-473 538	-525 614
Förvaltningsarvode drift	-21 550	-19 317
Summa driftskostnader	-14 761 312	-15 955 777



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-4 029 977	-3 849 018
Lokalkostnader	-2 550	-2 450
IT-kostnader	-897	0
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-18 248
Övriga förvaltningskostnader	-61 258	-123 679
Kreditupplysningar	-25 329	-347
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-75 941	-61 215
Kontorsmateriel	-49 094	-19 571
Telefon och porto	-549	-5 051
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-182	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 440	-13 440
Bankkostnader	-9 283	-7 094
Övriga externa kostnader	0	-134
Summa övriga externa kostnader	-4 298 498	-4 100 246

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-91 458	-83 649
Styrelsearvoden	-93 560	-113 126
Sammanträdesarvoden	-93 000	-88 620
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 132	-4 500
Pensionskostnader	-3 903	-3 570
Övriga personalkostnader	-7 900	-15 650
Sociala kostnader	-47 593	-40 067
Summa personalkostnader	-349 546	-349 182

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-299 839	-299 839
Avskrivning Markanläggningar	-337 958	-337 958
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 568 532	-1 568 532
Avskrivning Installationer	-144 388	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 350 718	-2 206 330

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning Riksbyggen Intresseförening, 1240 st, 0 kr/st (48kr/st)	0	12 400
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	12 400

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank och SBAB	213 009	106 044
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 305	2 266
Övriga ränteintäkter	14 478	8 342
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	230 791	116 652

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 211 366	-2 132 942
Övriga räntekostnader	-144	-160
Övriga finansiella kostnader	-572 128	-61 589
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 783 639	-2 194 690

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 813 818	20 813 818
Mark	15 823 453	15 823 453
Uppskrivning av mark	33 450 000	
Tillkommande utgifter	61 448 578	61 448 578
Markanläggning	13 060 607	13 060 607
	144 596 456	111 146 456

Årets anskaffningar

Uppskrivning Mark	0	33 450 000
Tillkommande utgifter	0	0
	0	33 450 000

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**144 596 456 144 596 456****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-9 702 775	-9 402 936
Tillkommande utgifter	-39 087 950	-37 519 418
Markanläggningar	-4 847 565	-4 509 606
	-53 638 290	-51 431 960

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-299 839	-299 839
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 568 532	-1 568 532
Årets avskrivning markanläggningar	-337 958	-337 958
	-2 206 329	-2 206 329

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-55 844 619 -53 638 289****Restvärde enligt plan vid årets slut****88 751 837 90 958 166**

Varav		
Byggnader	10 811 204	11 111 043
Mark	49 273 453	49 273 453
Tillkommande utgifter	20 792 096	22 360 628
Markanläggningar	7 875 084	8 213 042
Taxeringsvärden		
Bostäder	228 000 000	228 000 000
Lokaler	1 787 000	1 787 000
Totalt taxeringsvärde	229 787 000	229 787 000
<i>varav byggnader</i>	<i>180 511 000</i>	<i>180 511 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 276 000</i>	<i>49 276 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	723 168	723 168
	723 168	723 168
Årets anskaffningar		
Installationer	34 023 313	
	34 023 313	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 746 481	723 168
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-723 168	-723 168
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	-723 168	-723 168
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-144 388	
	-144 388	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 878 925	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	33 878 925	

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	5 570 588	0
Under året tillkommande – GES Gemensam el och solceller	28 452 725	5 570 588
Omfört under året till aktivering – GES Gemensam el och solceller	-34 023 313	0
Vid årets slut	0	5 570 588
Not 14 Andelar i intresseföretag	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 1240 st x 500 kr/andel	620 000	620 000
Summa andelar i intresseföretag	620 000	620 000
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	35 306	26 998
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	35 306	26 998
Not 16 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	723 814	709 336
Summa övriga fordringar	723 814	709 336
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	474 511	423 672
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 044 230	1 024 819
Förutbetald elavgift	27 649	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	269 044	267 670
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	640	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 715	28 225
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 845 789	1 744 386
Not 18 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	5 106	10 073
Bankmedel, SBAB sparkonto	10 213 010	13 602 895
Transaktionskonto, Swedbank	4 898 190	3 226 979
Summa kassa och bank	15 116 306	16 839 947



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	104 319 758	77 628 270
Nästa års lån för omsättning	-11 106 944	-20 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 708 512	-1 048 512
Långfristig skuld vid årets slut	91 504 302	56 579 758

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,98%	2024-11-28	20 000 000,00	-20 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,77%	2026-03-25	15 271 326,00	0,00	308 512,00	14 962 814,00
SWEDBANK	3,87%	2026-04-24	18 950 000,00	0,00	200 000,00	18 750 000,00
SWEDBANK	4,17%	2026-10-23	12 000 000,00	0,00	240 000,00	11 760 000,00
SWEDBANK	2,94%	2027-06-23	0,00	16 000 000,00	80 000,00	15 920 000,00
SWEDBANK	2,51%	2027-11-25	0,00	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
SEB	0,98%	2025-01-28	11 406 944,00	0,00	300 000,00	11 106 944,00
SWEDBANK	3,52%	2029-02-23	0,00	12 000 000,00	180 000,00	11 820 000,00
Summa			77 628 270,00	28 000 000,00	1 308 512,00	104 319 758,00

*Senast kända räntesatser

Under kommande år skall föreningen amortera 2 008 512 kr. Detta är bokfört i bokslutet som kortfristig skuld. Vidare skall föreningen sätta om ett lån i SEB den 28 januari 2025. Lånet förväntas sättas om i sin helhet. Efter hand som lånen framöver förfaller så kommer dessa att omförhandlas utifrån den kapitalskuld som då är kvar och på det bästa sätt som föreningen kan utifrån den givna tidpunkten. Amorteringstakten för totala låneskulden är tänkt att motsvara 2%.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	2 941 055	199 803
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 991 697	190 273
Summa leverantörsskulder	4 932 752	390 076

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	543 104	526 350
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	947	0
Debiterad preliminärskatt	-485 045	-479 820
Summa skatteskulder	59 006	46 530

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 761 147	1 674 379
Skuld för moms	398	0
Skuld sociala avgifter och skatter	48 651	51 739
Clearing	67	96 743
Summa övriga skulder	1 810 263	1 822 861



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	396 924	330 386
Upplupna driftskostnader	6 000	18 553
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	128 501	4 816 249
Upplupna elkostnader	267 474	286 532
Upplupna värmekostnader	226 289	298 735
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 840
Upplupna revisionsarvoden	30 000	18 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 040	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 439 074	1 721 407
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 505 302	7 492 952

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	105 941 950	78 505 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Trelleborg enligt datum för digital signering.

Claes-Göran Petersson

Cecilia Nilsson

Ernst Skräddar

Johan Larsson

Linus Cavander

Ulf Christensen

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

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Christer Hult
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557541868675

Dokument

BRF Kungahusen ÅR 2024
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-03-18 13:17:34 CET (+0100) av Ulf
Andersson (UA)
Färdigställt 2025-03-18 14:49:32 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Claes-Göran Petersson (CP)
BRF Kungahusen i Trelleborg
claesg@petersson.gs



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAES-GÖRAN PETERSSON"
Signerade 2025-03-18 14:05:14 CET (+0100)

Cecilia Nilsson (CN)
BRF Kungahusen i Trelleborg
addysissi@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA BIRGITTA HELÉNE NILSSON"
Signerade 2025-03-18 13:24:40 CET (+0100)

Ernst Skräddar (ES)
BRF Kungahusen i Trelleborg
johan@larsson.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ERNST SKRÄDDAR"
Signerade 2025-03-18 13:27:41 CET (+0100)

Johan Larsson (JL)
BRF Kungahusen i Trelleborg
johan@larsson.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN LARSSON"
Signerade 2025-03-18 13:28:41 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541868675

Ulf Christensen (UC)
BRF Kungahusen i Trelleborg
ulf.christensen@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
CHRISTENSEN"
Signerade 2025-03-18 13:24:14 CET (+0100)

Linus Cavander (LC)
Riksbyggen
linus.cavander@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linus Sven Lars Cavander"
Signerade 2025-03-18 13:19:07 CET (+0100)

Christer Hult (CH)
Föreningsvald revisor
christerhult7@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER HULT"
Signerade 2025-03-18 14:34:06 CET (+0100)

Rijad Sadikovic (RS)
Faktor AB
rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rijad Sadikovic"
Signerade 2025-03-18 14:49:32 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungahusen i Trelleborg

Org.nr 747000-1582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungahusen i Trelleborg 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 Kungahusen i Trelleborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med



hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

2025-03-18 13:49:17 UTC+00:00

Rijad Sadikovic



SE BankID - 44602e50-62b7-4ea9-9d8c-4d6dbbd89ecd

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.

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 Kungahusen i Trelleborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kungahusen i Trelleborg 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

