

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Kungahusen i Trelleborg  
Org nr: 747000-1582

2022-01-01 – 2022-12-31



---

## Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i 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 RBF Kungahusen i  
Trelleborg får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 2017-11-23.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Årets resultat är negativt på grund av pågående stora underhåll. Detta har även medfört att soliditeten blivit negativ. Soliditeten kommer att återställas till positivt tal under 2023 genom uppskrivning av byggnader och mark.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 64% till 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 394% till 153%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 271 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -15 332 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	

*Handwritten signature*

**Dessutom tillkommer**

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

**Area:**

Total tomtarea	50 639 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	23 215 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	682 m <sup>2</sup>

**Taxeringsvärde:**

Årets taxeringsvärde	229 787 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	216 858 000 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 1 273 tkr och planerat underhåll för 21 188 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 5 724 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 247 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 724 tkr (247 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Balkongrenovering och inglasning	1998	
Ombyggnad tvättstugor	2004	
Takrenovering	2009,2011	
Lekplatser och asfaltering	2014	
Byte av balkong- och altandörrar	Löpande	
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	
<b>Årets utförda underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	
Byte golvbrunnar i lägenheter	81 428	
Rör till tvättmaskin	3 946	
Avloppstammar (relining)	21 000 000	
Byte balkongdörrar och källardörr	103 059	
<b>Planerat underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Rörinfordring avloppstammar (sk Relining)		
Arbetet fortsätter under nästkommande år	2021-2023	

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Claes Petersson	Ordförande	2024
Cecilia Nilsson	Ledamot	2023
Ulla Delinder	Ledamot	2024
Ernst Skräddar	Ledamot	2024
Ulf Christensen	Ledamot	2023
Linus Cavander	Ledamot Riksbyggen	2023

#### Styrelsesuppleanter

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anitca Persson	Suppleant	2024
Johan Larsson	Suppleant	2023
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand, FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2023
Christer Hult	Förtroendevald revisor	2023

#### Revisorssuppleanter

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fredrik Skjelstad	2023

#### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bent Petersen (sammankallande)	2023
Bengt Åkesson	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 399 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 397 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-01-01.

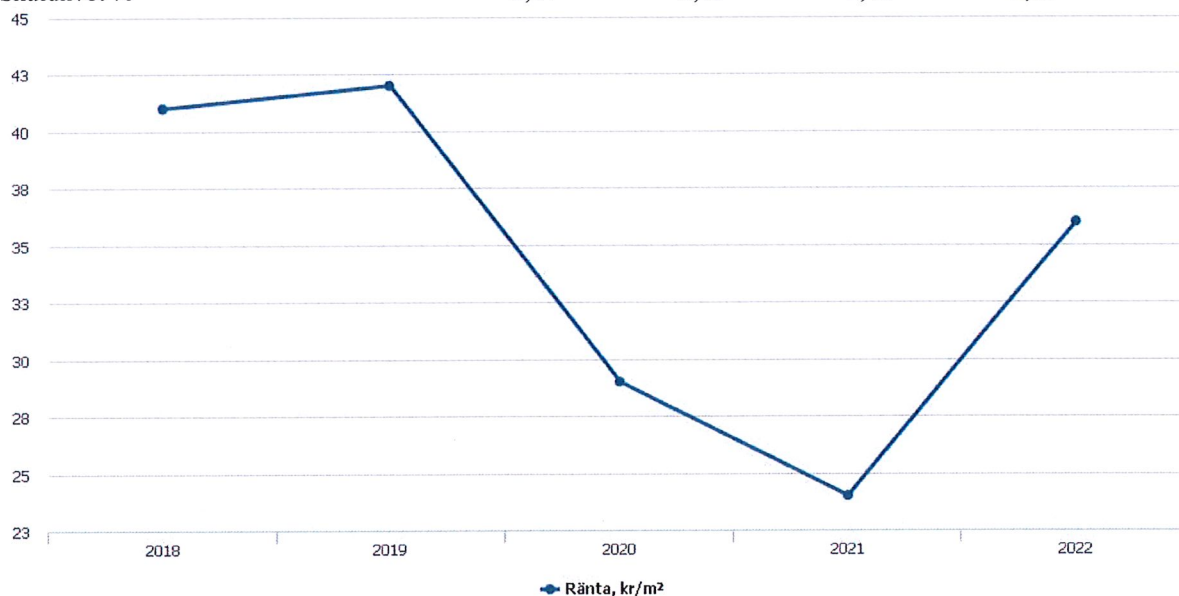
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 640 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	16 759	17 328	17 044	16 762	16 772
Resultat efter finansiella poster	-17 603	-15 816	4 390	2 482	5 130
Resultat exklusive avskrivningar	-15 332	-13 545	6 662	4 763	6 117
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-21 056	-18 514	2 041	291	-3 353
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	240	208	193	187	182
Soliditet %	neg	19	39	35	25
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	153	394	347	263	208
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	25	64	96	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	640	627	615	603	603
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	36	24	29	42	41
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 772	2 793	2 006	2 072	2 136

Skuldkvot % 3,64 3,55 2,46 2,53 2,65



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel, med beaktande av aktuell skattesats, av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

\* nyckeltal fanns ej dessa år.

to



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 148 793	1 252 833	7 971 624	22 324 944	-15 816 355
Disposition enl. årsstämmobeslut				-15 816 355	15 816 355
Reservering underhållsfond			5 724 000	-5 724 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-13 695 624	13 695 624	
Årets resultat					-17 603 448
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 148 793</b>	<b>1 252 833</b>	<b>0</b>	<b>14 480 213</b>	<b>-17 603 448</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	6 508 589
Årets resultat	-17 603 448
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 724 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 695 624
<b>Summa</b>	<b>-3 123 234</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 123 234

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 758 989	17 327 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 445 310	1 455 373
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 204 300</b>	<b>18 783 113</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-28 534 487	-27 218 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 931 622	-3 983 208
Personalkostnader	Not 6	-324 948	-300 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 271 164	-2 271 167
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-35 062 222</b>	<b>-33 773 054</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-16 857 922</b>	<b>-14 989 942</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	59 520	59 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	91 813	34 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-896 858	-920 234
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-745 526</b>	<b>-826 413</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 603 448</b>	<b>-15 816 355</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 603 448</b>	<b>-15 816 355</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	59 714 496	61 920 825
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	64 835
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 714 496</b>	<b>61 985 661</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	620 000	620 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>620 000</b>	<b>620 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 334 496</b>	<b>62 605 661</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	11 012	16 596
Övriga fordringar	Not 15	134 080	131 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 594 973	1 531 238
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 740 065</b>	<b>1 679 314</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	8 437 317	25 036 008
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 437 317</b>	<b>25 036 008</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 177 382</b>	<b>26 715 322</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>70 511 878</b>	<b>89 320 983</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 148 793	1 148 793
Uppskrivningsfond		1 252 833	1 252 833
Fond för yttre underhåll		0	7 971 624
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 401 626</b>	<b>10 373 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		14 480 213	22 324 944
Årets resultat		-17 603 448	-15 816 355
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 123 234</b>	<b>6 508 589</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-721 609</b>	<b>16 881 839</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 206 944	30 806 944
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 206 944</b>	<b>30 806 944</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	35 025 582	35 925 582
Leverantörsskulder	Not 19	1 024 483	1 964 854
Skatteskulder	Not 20	25 046	39 635
Övriga skulder	Not 21	1 705 421	1 630 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 246 010	2 072 028
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 026 543</b>	<b>41 632 199</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>70 511 878</b>	<b>89 320 983</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-17 603 448	-15 816 355
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 271 164	2 271 167
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-15 332 283</b>	<b>-13 545 188</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-60 751	-30 930
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-705 657	530 924
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-16 098 691</b>	<b>-13 045 194</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-500 000	18 801 327
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>18 801 327</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-16 598 691</b>	<b>5 756 133</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>25 036 008</b>	<b>19 279 875</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>8 437 317</b>	<b>25 036 008</b>
<b>Upplýsning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggning utemiljö	Linjär	30
Ombyggnad tvättstugor	Linjär	30
Säkerhetsdörrar	Linjär	30
Installationer, vattenbehandling	Linjär	10
Värmecentraler, värmeväxlare, närvarostyrd belysning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 858 688	14 566 693
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-251 139	-251 138
Hyror, lokaler	41 587	41 644
Hyror, garage	124 080	124 270
Hyror, p-platser	15 120	15 120
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 032	-19 042
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 990	-1 940
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 600	-12 600
Rabatter	-3 139	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 007 299	2 864 373
Elavgifter	-885	360
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>16 758 989</b>	<b>17 327 740</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 069 800	1 066 000
Övriga avgifter	226 560	226 560
Balkonginglasning	708	1 180
Övriga ersättningar	56 942	94 539
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-3
Övriga rörelseintäkter	28 745	20 625
Försäkringsersättningar	62 571	46 472
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 445 310</b>	<b>1 455 373</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-21 188 433	-20 207 657
Reparationer	-1 272 972	-855 471
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-503 828	-485 460
Försäkringspremier	-315 232	-305 457
Kabel- och digital-TV	-983 907	-970 441
Återbäring från Riksbyggen	42 600	49 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-115 710	-28 951
Serviceavtal	-4 093	-56 892
Obligatoriska besiktningar	0	-1 860
Snö- och halkbekämpning	-51 906	-76 387
Statuskontroll	-115 341	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-3 417
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 000
Förbrukningsinventarier	-49 156	-71 717
Vatten	-763 527	-889 467
Fastighetsel	-942 665	-996 599
Uppvärmning	-1 762 435	-1 732 428
Sophantering och återvinning	-489 376	-415 487
Förvaltningsarvode drift	-18 506	-168 862
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-28 534 487</b>	<b>-27 218 654</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-3 732 311	-3 751 927
Lokalkostnader	0	-1 765
Hyra inventarier & verktyg	-326	0
IT-kostnader	-8 367	-34 737
Arvode, yrkesrevisorer	-20 815	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-61 766	-9 085
Kreditupplysningar	-2 510	-21 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-51 643	-76 868
Kontorsmateriel	-18 155	-21 786
Telefon och porto	-18 906	-20 158
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 440	-13 440
Bankkostnader	-3 380	-2 580
Övriga externa kostnader	0	-14 761
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 931 622</b>	<b>-3 983 208</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-88 507	-74 095
Styrelsearvoden	-85 200	-82 000
Sammanträdesarvoden	-110 403	-100 832
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 500	-5 500
Pensionskostnader	-3 777	-2 108
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-31 560	-35 191
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-324 948</b>	<b>-300 026</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-299 839	-299 839
Avskrivning Markanläggningar	-337 958	-337 958
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 568 532	-1 568 532
Avskrivning Maskiner och inventarier	-64 835	-64 837
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 271 164</b>	<b>-2 271 167</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning Riksbyggen Intresseförening, 1240 andelar x 48 kr/andel	59 520	59 520
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>59 520</b>	<b>59 520</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank och SBAB	91 652	34 032
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	143	269
Övriga ränteintäkter	18	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>91 813</b>	<b>34 301</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-868 492	-570 414
Övriga räntekostnader	0	-364
Övriga finansiella kostnader, GLU (f.å inkl pantbrev för nya lån)	-28 366	-349 456
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-896 858</b>	<b>-920 234</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	20 813 818	20 813 818
Mark	15 823 453	15 823 453
Tillkommande utgifter	61 448 578	61 448 578
Markanläggning	13 060 607	13 060 607
	<b>111 146 456</b>	<b>111 146 456</b>
<b>Årets anskaffningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>111 146 456</b>	<b>111 146 456</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-9 103 097	-8 803 258
Tillkommande utgifter	-35 950 885	-34 382 353
Markanläggningar	-4 171 648	-3 833 690
	<b>-49 225 630</b>	<b>-47 019 301</b>

**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
<b>Summa årets avskrivningar</b>	<b>-2 206 329</b>	<b>-2 206 329</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-51 431 959</b>	<b>-49 225 630</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	11 410 882	11 710 721
Mark	15 823 453	15 823 453
Tillkommande utgifter	23 929 160	25 497 293
Markanläggningar	8 551 001	8 888 959

**Taxeringsvärden**

Bostäder	228 000 000	215 000 000
Lokaler	1 787 000	1 858 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>229 787 000</b>	<b>216 858 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>180 511 000</i>	<i>164 548 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 276 000</i>	<i>52 310 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	723 168	723 168
	<b>723 168</b>	<b>723 168</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>723 168</b>	<b>723 168</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-658 332	-593 495
	<b>-658 332</b>	<b>-593 495</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-64 837	-64 837
	<b>-64 837</b>	<b>-64 837</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-723 168</b>	<b>-658 332</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>64 835</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	64 835

**Not 13 Andelar i intresseföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 1240 st x 500 kr/andel	620 000	620 000
<b>Summa andelar i intresseföretag</b>	<b>620 000</b>	<b>620 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 012	16 596
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>11 012</b>	<b>16 596</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	134 080	131 480
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>134 080</b>	<b>131 480</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	353 059	315 232
Förutbetalt förvaltningsarvode	961 913	959 703
Förutbetald kabel-tv-avgift	252 377	244 761
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	8 078
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 623	3 464
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 594 973</b>	<b>1 531 238</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	7 278	5 880
Bankmedel	5 074 647	22 504 088
Transaktionskonto	3 355 393	2 526 040
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 437 317</b>	<b>25 036 008</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	66 232 526	66 732 526
Nästa års lån för omförhandling	-34 525 582	-34 858 082
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-1 067 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 206 944</b>	<b>30 806 944</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,98%	2022-03-28	11 027 457,00	-11 027 457,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2022-06-28	4 398 125,00	-4 398 125,00	0,00	0,00
SEB	0,98%	2022-12-15	20 000 000,00	-20 000 000,00	0,00	0,00
SEB	2,12%	2023-03-28	0,00	15 425 582,00	0,00	15 425 582,00
SWEDBANK	1,86%	2023-04-25	19 300 000,00	0,00	200 000,00	19 100 000,00
SEB	3,86%	2024-11-28	0,00	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
SEB	0,98%	2025-01-28	12 006 944,00	0,00	300 000,00	11 706 944,00
<b>Summa</b>			<b>66 732 526,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500 000,00</b>	<b>66 232 526,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 35 025 582 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 31 206 944 kr till betalning inom 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 500 000 kr som avser lån som förfaller efter utgången av nästa räkenskapsår.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	995 954	1 803 451
Ej reskontraförda leverantörsskulder	28 529	161 403
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 024 483</b>	<b>1 964 854</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	503 950	39 635
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	916	0
Debiterad preliminärskatt	-479 820	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>25 046</b>	<b>39 635</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 657 704	1 571 045
Skuld sociala avgifter och skatter	47 650	58 438
Avräkning hyror och avgifter	0	618
Clearing	67	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 705 421</b>	<b>1 630 100</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	0	-5
Upplupna räntekostnader	91 302	38 990
Upplupna driftskostnader	13 668	13 462
Upplupna elkostnader	90 963	104 956
Upplupna vattenavgifter	66 897	69 013
Upplupna värmekostnader	303 398	264 521
Upplupna kostnader för renhållning	32 338	20 056
Upplupna revisionsarvoden	15 940	9 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 429	535
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 630 075	1 551 001
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 246 010</b>	<b>2 072 028</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	76 402 000	76 402 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Trelleborg 23-02-27

Ort och datum

Claes Petersson

Claes Petersson

Cecilia Nilsson

Cecilia Nilsson

Ulla Delinder

Ulla Delinder

Ulf Christensen

Ulf Christensen

Ernst Skräddar

Ernst Skräddar

Linus Cavander

Linus Cavander

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-28

Mitt granskningsprogram har lämnats 2023- - .

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB

Christer Hult

Christer Hult  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungahusen i Trelleborg

Org.nr 747000-1582

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungahusen i Trelleborg för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungahusen i Trelleborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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



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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Ystad den 28 februari 2023

  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening 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.