

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kungahusen i Trelleborg
Org nr: 747000-1582

2023-01-01 – 2023-12-31



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i 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.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kungahusen i
Trelleborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-23.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Årets resultat är fortsatt negativt eftersom relining av avloppsstammar avslutades under året samt att föreningen har påbörjat investering i solceller och övergång till gemensam el. Denna investering genererar ökade räntekostnader eftersom investeringen är lånefinansierad.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 62%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 206 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 433 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 1 099 tkr och planerat underhåll för 8 427 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 6 257 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 270 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 6 257 tkr (270 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Balkongreovering och inglasning	1998	
Ombyggnad tvättstugor	2004	
Takreovering	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	
Byta balkong- och altandörrar	Löpande	
Byte golvbrunnar i lägenheter	Efter behov	
Avloppstammar (relining)	2021/2022	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Byte golvbrunnar	86 777
Avloppstammar (relining) avslut	7 335 116
Tak – byte papp i och med installation av solceller	956 000
Byte balkongdörrar	48 829

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Petersson	Ordförande	2024
Cecilia Nilsson	Ledamot	2025
Ulla Delinder	Ledamot	2024
Ulf Christensen	Ledamot	2025
Ernst Skräddar	Ledamot	2024
Linus Cavander	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Larsson	Suppleant	2025
Lars Sigurdh	Suppleant	2024
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2024
Christer Hult	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Skjelstad	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bent Petersen	

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 påbörjats. Projektet beräknas vara klart under 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 397 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 401 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 691 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 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	18 960 646	16 758 989	17 327 740	17 043 543	16 761 862
Rörelsens intäkter	21 037 514	18 204 300	18 783 113	19 505 522	19 569 567
Resultat efter finansiella poster	-3 639 660	-17 603 448	-15 816 355	4 390 923	2 482 027
Årets resultat *	-3 639 660	-17 603 448	-15 816 355	4 390 923	2 482 027
Resultat exkl avskrivningar	-1 433 330	-15 332 283	-13 545 188	6 662 090	4 763 443
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-7 690 330	-21 056 283	-18 514 188	2 041 090	291 443
Balansomslutning	116 469 421	70 511 878	89 320 983	85 805 086	81 942 479
Årets kassaflöde	8 402 629	-16 598 691	5 756 133	5 151 546	3 494 119
Soliditet %	25	-1	19	38	35
Likviditet %	62	25	64	95	255
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	99	98	99	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	867	773	797	829	815
Driftkostnader kr/kvm	648	1 159	1 105	329	398
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	306	298	285	296	271
Energikostnad kr/kvm	152	141	147	148	142
Underhållsfond kr/kvm	0	0	324	942	788
Reservering till underhållsfond kr/kvm	254	232	202	188	182
Sparande kr/kvm	284	238	271	304	321
Ränta kr/kvm	87	35	23	28	41
Skuldsättning kr/kvm	3 152	2 689	2 710	1 946	2 011
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 344	2 853	2 875	2 065	2 133
Räntekänslighet %	3,9	3,7	3,6	2,5	2,6

*Årets resultat är negativt och beror främst på att underhåll för relining avslutas under året. Vidare så påbörjas projektet gemensam el och solceller vilket ger underhållskostnader för takpapp som utförs innan montering. Därutöver har kostnader el och låneräntor ökat väsentligt mot föregående år. Föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar eftersom nödvändiga ökningarna för 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 148 793	1 252 833	0	14 480 213	-17 603 448
Disposition enl. årsstämmobeslut				-17 603 448	17 603 448
Reservering underhållsfond			6 257 000	-6 257 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 257 000	6 257 000	
Överföring från uppskrivningsfonden		33 450 000			
Årets resultat					-3 639 660
Vid årets slut	1 148 793	34 702 833	0	-3 123 234	-3 639 660

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 123 234
Årets resultat	-3 639 660
Årets fondreservering enligt stadgarna	-6 257 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 257 000
Summa	-6 762 894

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 6 762 894

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	18 960 646		16 758 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 076 867		1 445 310
Summa rörelseintäkter		21 037 514		18 204 300
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-15 955 777		-28 534 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 100 246		-3 931 622
Personalkostnader	Not 6	-349 182		-324 948
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 206 330		-2 271 164
Summa rörelsekostnader		-22 611 535		-35 062 222
Rörelseresultat		-1 574 021		-16 857 922
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 400		59 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	116 652		91 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 194 690		-896 858
Summa finansiella poster		-2 065 638		-745 526
Resultat efter finansiella poster		-3 639 660		-17 603 448
Årets resultat		-3 639 660		-17 603 448

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	90 958 166	59 714 496
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	5 570 588	0
Summa materiella anläggningstillgångar		96 528 754	59 714 496
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		97 148 754	60 334 496
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	26 998	11 012
Övriga fordringar	Not 16	709 336	134 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 744 386	1 594 973
Summa kortfristiga fordringar		2 480 720	1 740 065
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	16 839 947	8 437 317
Summa kassa och bank		16 839 947	8 437 317
Summa omsättningstillgångar		19 320 667	10 177 382
Summa tillgångar		116 469 421	70 511 878

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 148 793	1 148 793
Uppskrivningsfond		34 702 833	1 252 833
Summa bundet eget kapital		35 851 626	2 401 626
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 123 234	14 480 213
Årets resultat		-3 639 660	-17 603 448
Summa fritt eget kapital		-6 762 894	-3 123 234
Summa eget kapital		29 088 732	-721 609
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	56 579 758	31 206 944
Summa långfristiga skulder		56 579 758	31 206 944
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	21 048 512	35 025 582
Leverantörsskulder	Not 20	5 104 076	1 024 483
Skatteskulder	Not 21	46 530	25 046
Övriga skulder	Not 22	1 822 861	1 705 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 778 952	2 246 010
Summa kortfristiga skulder		30 800 931	40 026 543
Summa eget kapital och skulder		116 469 421	70 511 878

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 639 660	-17 603 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 206 330	2 271 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 433 330	-15 332 283
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-740 656	-60 751
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	4 751 458	-705 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 577 473	-16 098 691
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-5 570 588	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 570 588	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	11 395 746	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 395 746	-500 000
Årets kassaflöde	8 402 630	-16 598 691
Likvidamedel vid årets början	8 437 317	25 036 008
Likvidamedel vid årets slut	16 839 947	8 437 317
Upplysning om betalda räntor		
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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	16 047 480	14 858 688
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-251 139	-251 139
Hyror, lokaler	41 644	41 587
Hyror, garage	142 080	124 080
Hyror, p-platser	15 120	15 120
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 532	-18 032
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 680	-1 990
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 600	-12 600
Rabatter	0	-3 139
Bränsleavgifter, bostäder	3 000 913	2 007 299
Elavgifter	360	-885
Summa nettoomsättning	18 960 646	16 758 989

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 076 000	1 069 800
Övriga avgifter	226 560	226 560
Balkonginglasning	708	708
Övriga ersättningar	70 243	56 942
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-15
Erhållna bidrag, Elstöd	547 424	0
Övriga rörelseintäkter	32 916	28 745
Försäkringsersättningar	123 023	62 571
Summa övriga rörelseintäkter	2 076 867	1 445 310

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-8 426 722	-21 188 433
Reparationer	-1 098 967	-1 272 972
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-526 350	-503 828
Försäkringspremier	-353 059	-315 232
Kabel- och digital-TV	-1 025 852	-983 907
Återbäring från Riksbyggen	35 500	42 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-79 207	-115 710
Serviceavtal	-108 000	-4 093
Snö- och halkbekämpning	-49 915	-51 906
Statuskontroll	0	-115 341
Förbrukningsinventarier	-25 644	-49 156
Vatten	-576 307	-763 527
Fastighetsel	-1 607 195	-942 665
Uppvärmning	-1 569 127	-1 762 435
Sophantering och återvinning	-525 614	-489 376
Förvaltningsarvode drift	-19 317	-18 506
Summa driftskostnader	-15 955 777	-28 534 487

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-3 849 018	-3 732 311
Lokalkostnader	-2 450	0
Hyra inventarier & verktyg	0	-326
IT-kostnader	0	-8 367
Arvode, yrkesrevisorer	-18 248	-20 815
Övriga förvaltningskostnader	-123 679	-61 766
Kreditupplysningar	-347	-2 510
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-61 215	-51 643
Kontorsmateriel	-19 571	-18 155
Telefon och porto	-5 051	-18 906
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-13 440	-13 440
Bankkostnader	-7 094	-3 380
Övriga externa kostnader	-134	0
Summa övriga externa kostnader	-4 100 246	-3 931 622

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-83 649	-88 507
Styrelsearvoden	-113 126	-85 200
Sammanträdesarvoden	-88 620	-110 403
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-5 500
Pensionskostnader	-3 570	-3 777
Övriga personalkostnader	-15 650	0
Sociala kostnader	-40 067	-31 560
Summa personalkostnader	-349 182	-324 948

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
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	0	-64 835
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 206 330	-2 271 164

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning Riksbyggen Intresseförening, 1240 st, 48kr/st	12 400	59 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 400	59 520

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank och SBAB	106 044	91 652
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 266	143
Övriga ränteintäkter	8 342	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	116 652	91 813

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 132 942	-868 492
Övriga räntekostnader	-160	0
Övriga finansiella kostnader, GLU samt kostnad för nyupplåning.	-61 589	-28 366
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 194 690	-896 858

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
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
	111 146 456	111 146 456
Årets anskaffningar		
Uppskrivning Mark	33 450 000	
Tillkommande utgifter	0	0
	33 450 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 596 456	111 146 456

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 402 936	-9 103 097
Tillkommande utgifter	-37 519 418	-35 950 885
Markanläggningar	-4 509 606	-4 171 648
	-51 431 960	-49 225 630
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	-53 638 289	-51 431 959
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 958 166	59 714 496

Varav

Byggnader	11 111 043	11 410 882
Mark	49 273 453	15 823 453
Tillkommande utgifter	22 360 628	23 929 160
Markanläggningar	8 213 042	8 551 001

Taxeringsvärden

Bostäder	228 000 000	228 000 000
Lokaler	1 787 000	1 787 000

Totalt taxeringsvärde

229 787 000 **229 787 000***varav byggnader**180 511 000* *180 511 000**varav mark**49 276 000* *49 276 000***Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

2023-12-31 **2022-12-31****Vid årets början**

Maskiner och inventarier	723 168	723 168
	723 168	723 168

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**723 168** **723 168****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-723 168	-658 332
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	-723 168	-658 332

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	-64 837
	0	-64 837

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-723 1680** **-723 168****Restvärde enligt plan vid årets slut****0** **0****Varav**

Maskiner och inventarier	0	0
--------------------------	---	---

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

2023-12-31 **2022-12-31**

GES, Gemensam el och solceller

5 570 588

Vid årets slut**5 570 588** **0**

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 1240 st x 500 kr/andel	620 000	620 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	620 000	620 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	26 998	11 012
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26 998	11 012

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	709 336	134 080
Summa övriga fordringar	709 336	134 080

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	423 672	353 059
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 024 819	961 913
Förutbetald kabel-tv-avgift	267 670	252 377
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 225	27 623
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 744 386	1 594 973

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	10 073	7 278
Bankmedel, SBAB	13 602 895	5 074 647
Transaktionskonto, Swedbank	3 226 979	3 355 393
Summa kassa och bank	16 839 947	8 437 317

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	77 628 270	66 232 526
Näst års lån för omförhandling	-20 000 000	-34 525 582
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 048 512	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	56 579 758	31 206 944

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,98%	2023-03-28	15 425 582,00	-15 425 582,00	0,00	0,00
SEB	3,86%	2024-11-28	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SEB	0,98%	2025-01-28	11 706 944,00	0,00	300 000,00	11 406 944,00
SWEDBANK	3,77%	2026-03-25	0,00	15 425 582,00	154 256,00	15 271 326,00
SWEDBANK	3,87%	2026-04-24	19 100 000,00	0,00	150 000,00	18 950 000,00
SWEDBANK	4,17%	2026-10-23	0,00	12 000 000,00	0,00	12 000 000,00
Summa			66 232 526,00	12 000 000,00	604 256,00	77 628 270,00

*Senast kända räntesatser (genomsnittlig ränta per 2023-12-31 = 3,33%)

Under nästa räkenskapsår förfaller 20 000 000 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 56 579 758 kr till betalning inom 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 604 256 kr som avser lån som förfaller efter utgången av nästa räkenskapsår.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	199 803	995 954
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 904 273	28 529
Summa leverantörsskulder	5 104 076	1 024 483

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	526 350	503 950
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	916
Debiterad preliminärskatt	-479 820	-479 820
Summa skatteskulder	46 530	25 046

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 674 379	1 657 704
Skuld sociala avgifter och skatter	51 739	47 650
Clearing	96 743	67
Summa övriga skulder	1 822 861	1 705 421

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	330 386	91 302
Upplupna driftskostnader	18 553	13 668
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	102 249	0
Upplupna elkostnader	286 532	90 963
Upplupna vattenavgifter	0	66 897
Upplupna värmekostnader	298 735	303 398
Upplupna kostnader för renhållning	2 840	32 338
Upplupna revisionsarvoden	18 250	15 940
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 429
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 721 407	1 630 075
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 778 952	2 246 010

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	78 505 000	76 402 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter 2024-02-27

Trelleborg
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 2024-03-05

Håkan Ekstrand
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2024-03-1

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 2023.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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



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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad, 2024-03-05

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Håkan Ekstrand", written over a horizontal line.

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 planerliga 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

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

