

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trelleborgshus nr 21
Org nr: 716439-4921





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-17. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-13.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 450 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 125 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Löken 5 och Änghög 3 i Trelleborgs kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 33 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Ängshögsgatan 1-11, 33-43 samt Kasalagatan 6-14 i Trelleborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
		Användning	
3 rum och kök	10	Lokaler	2
4 rum och kök	7	Garage	16
5 rum och kök	16	P-platser	17

Area:

Total tomtarea	12 410 m ²
Total bostadsarea	3 476 m ²
Total lokalarea	756 m ²
Totalt garage	480 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	53 202 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 202 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV och fiberanslutning	Telia

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 163 tkr och planerat underhåll för 257 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 292 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 371 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 292 tkr (371 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Frånluftsvärmepumpar	2012-2013	
Fönster- och fönsterblecksmålning	2012	
Yttre målning	2013	
Staketmålning	2015	
Yttre målning	2016	
Asfaltering	2018	
Frånluftsvärmepump & filmning avlopp	2020	
Frånluftsvärmepump	2021	
Filterbyte	2022	
Filterbyte	2023	
Fasad och takprojekt	2023	



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder – byte golvbrunnar	20 000
Installationer – byte frånluftsvärmepumpar, 3 st	327 848
Fasad och takprojekt - slutbesiktning	14 788

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Wahlgren	Ordförande	2026
Carin Widmark	Ledamot	2025
Filippa Weihs	Ledamot	2025
Thomas Golrang	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christel Mårtensson	Suppleant	2025
Eva Lindhé	Suppleant	2025
Helena Dolfie	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har under året antagit nya stadgar. Dessa registrerades på Bolagsverket 2024-11-13.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

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

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 873 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 841	3 710	3 600	3 603	3 602
Rörelsens intäkter	3 841	3 710	3 600	3 603	3 613
Resultat efter finansiella poster*	675	-5 052	906	885	914
Årets resultat	675	-5 052	906	885	914
Resultat exkl avskrivningar	1 125	-4 602	1 356	1 335	1 364
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-167	-5 792	300	291	408
Balansomslutning	38 308	38 484	42 611	41 609	41 089
Årets kassaflöde	248	-3 699	1 446	958	296
Soliditet %*	19	17	27	26	24
Likviditet %	342	16	95	78	660
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	100	99
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 100	1 066	1 034	1 034	1 034
Driftkostnader kr/kvm	295	1 514	253	261	251
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	218	274	252	247	230
Energikostnad kr/kvm*	40	35	36	29	29
Underhållsfond kr/kvm	677	458	1 445	1 222	1 014
Reservering till underhållsfond kr/kvm	274	253	224	222	203
Sparande kr/kvm*	316	263	289	297	311
Ränta kr/kvm	205	191	152	147	148
Skuldsättning kr/kvm*	6 439	6 472	6 476	6 481	6 485
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 729	8 774	8 779	8 785	8 791
Räntekänslighet %*	7,9	8,2	8,5	8,5	8,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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



Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 123 005	2 157 544	5 271 109	-5 052 261
Disposition enl. årsstämmobeslut			-5 052 261	5 052 261
Reservering underhållsfond		1 292 000	-1 292 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-257 375	257 375	
Årets resultat				674 827
Vid årets slut	4 123 005	3 192 169	-815 777	674 827

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	218 847
Årets resultat	674 827
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 292 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	257 375
Summa	-140 951

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 140 951

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 841 276	3 709 746
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	120
Summa rörelseintäkter		3 841 396	3 709 866
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 389 597	-7 134 120
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 632	-297 910
Personalkostnader	Not 6	-85 047	-83 870
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-449 927	-449 927
Summa rörelsekostnader		-2 268 203	-7 965 827
Rörelseresultat		1 573 193	-4 255 961
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	80 877	118 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-979 243	-915 648
Summa finansiella poster		-898 366	-796 300
Resultat efter finansiella poster		674 827	-5 052 261
Årets resultat		674 827	-5 052 261



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 015 239	34 465 165
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 015 239	34 465 165
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	49 500	49 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	49 500
Summa anläggningstillgångar		34 064 739	34 514 665
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6	6
Övriga fordringar	Not 14	49 760	27 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	165 442	161 229
Summa kortfristiga fordringar		215 208	188 432
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 028 362	3 780 433
Summa kassa och bank		4 028 362	3 780 433
Summa omsättningstillgångar		4 243 570	3 968 864
Summa tillgångar		38 308 309	38 483 530

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 123 005	4 123 005
Fond för yttre underhåll		3 192 169	2 157 544
Summa bundet eget kapital		7 315 174	6 280 549
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-815 778	5 271 109
Årets resultat		674 827	-5 052 261
Summa fritt eget kapital		-140 951	218 847
Summa eget kapital		7 174 223	6 499 396
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	29 892 255	7 476 258
Summa långfristiga skulder		29 892 255	7 476 258
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	449 520	23 020 517
Leverantörsskulder		137 490	858 346
Skatteskulder	Not 18	14 509	22 279
Övriga skulder	Not 19	35 359	35 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	604 952	570 918
Summa kortfristiga skulder		1 241 831	24 507 875
Summa eget kapital och skulder		38 308 309	38 483 530



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 573 193	-4 255 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	449 927	449 927
	2 023 120	-3 806 034
Erhållen ränta	80 877	119 348
Erlagd ränta	-866 918	-914 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 237 078	-4 601 553
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-26 777	-21 977
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-807 373	944 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten	402 929	-3 679 207
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-155 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-155 000	-20 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	247 929	-3 699 207
Likvida medel vid årets början	3 780 433	7 479 640
Likvida medel vid årets slut	4 028 362	3 780 433
Kassa och Bank BR	4 028 362	3 780 433



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	98

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 034 956	2 918 376
Årsavgifter, lokaler	787 696	787 696
Övriga ersättningar	18 625	3 676
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Summa nettoomsättning	3 841 276	3 709 746

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	120
Summa övriga rörelseintäkter	120	120

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-362 636	-5 841 521
Reparationer	-163 470	-359 358
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-298 097	-335 416
Försäkringspremier	-59 143	-49 286
Kabel- och digital-TV	-168 636	-168 636
Återbäring från Riksbyggen	800	2 900
Serviceavtal	-5 738	-1 913
Obligatoriska besiktningar	0	-63 100
Snö- och halkbekämpning	-25 142	-23 236
Förbrukningsinventarier	-1 048	0
Vatten	-179 757	-158 984
Fastighetsel	-10 136	-8 012
Sophantering och återvinning	-116 595	-127 559
Summa driftskostnader	-1 389 597	-7 134 120

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-272 806	-263 138
Lokalkostnader	-1 500	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 813	-13 312
Övriga förvaltningskostnader	-14 036	-8 516
Kreditupplysningar	-2 891	-831
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 216	-5 513
Kontorsmateriel	-3 397	-3 018
Medlems- och föreningsavgifter	-1 386	-1 386
Konsultarvoden	-12 000	0
Bankkostnader	-2 586	-2 197
Summa övriga externa kostnader	-343 632	-297 910



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-52 499
Sammanträdesarvoden	-14 000	-14 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-3 668
Övriga personalkostnader	-300	-300
Sociala kostnader	-11 447	-12 603
Summa personalkostnader	-85 047	-83 870

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-449 927	-449 927
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-449 927	-449 927

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning andelar i Riksbyggen Intresseförening, 0 kr/st x 99 st. (10 kr/st)	0	990
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	990

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	79 519	117 939
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	40
Övriga ränteintäkter	1 358	378
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	80 877	118 358

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-963 995	-899 305
Övriga räntekostnader	0	-1 084
Övriga finansiella kostnader	-15 248	-15 259
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-979 243	-915 648

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 604 897	46 604 897
Mark	3 600 000	3 600 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 204 897	50 204 897
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 739 732	-15 289 805
Summa	-15 739 732	-15 289 805
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-449 927	-449 927
Summa årets avskrivningar	-449 927	-449 927
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 189 659	-15 739 732
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 015 238	34 465 165
Varav		
Byggnader	30 415 238	30 865 165
Mark	3 600 000	3 600 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	0	0
Småhus	53 202 000	45 202 000
Totalt taxeringsvärde	53 202 000	45 202 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 129 000</i>	<i>31 163 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 073 000</i>	<i>14 039 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	30 667	30 667
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 667	30 667
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-30 667	-30 667
Summa	-30 667	-30 667
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-30 667	-30 667
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 667	-30 667
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andelar i intresseföretag		
	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 99 st x 500 kr/andel	49 500	49 500
Summa andelar i intresseföretag	49 500	49 500
Not 14 Övriga fordringar		
	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	49 760	27 197
Summa övriga fordringar	49 760	27 197
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 241	59 143
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 095	68 202
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 106	28 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 778
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 442	161 229
Not 16 Kassa och bank		
	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	2 001
Bankmedel	2 579 520	3 115 131
Transaktionskonto	1 448 842	663 300
Summa kassa och bank	4 028 362	3 780 433
Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut		
	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	30 341 775	30 496 775
Nästa års lån för omsättning	0	-23 000 517
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-449 520	-20 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 892 255	7 476 258

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,92%	2024-12-28	7 476 257,00	-7 476 257,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,55%	2026-09-25	0,00	7 476 257,00	0,00	7 476 257,00
SWEDBANK	1,92%	2026-09-26	7 476 258,00	0,00	0,00	7 476 258,00
SWEDBANK	3,46%	2027-03-25	15 544 260,00	0,00	155 000,00	15 389 260,00
Summa			30 496 775,00	0,00	155 000,00	30 341 775,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 449 520 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 449 520 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inga lån som skall omförhandlas under kommande räkenskapsår. Nästa omförhandling av lån sker 2026-09-25.

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	314 325	322 095
Debiterad preliminärskatt	-299 816	-299 816
Summa skatteskulder	14 509	22 279

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 922	1 922
Skuld sociala avgifter och skatter	33 437	33 893
Summa övriga skulder	35 359	35 815

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	187 738	75 413
Upplupna driftskostnader	0	6 085
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 451	237 808
Upplupna elkostnader	725	739
Upplupna revisionsarvoden	16 875	13 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	810	300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	395 353	237 261
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	604 952	570 918

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	46 601 000	46 601 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Trelleborg enligt datum för digital signering.

Björn Wahlgren
Ordförande

Carin Widmark

Filippa Weihs

Tomas Golrang

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

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Johan Fredin
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543198939

Dokument

BRF TBG 21 Årsredovisning 2024
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-04-02 09:19:29 CEST (+0200) av Ulf
Andersson (UA)
Färdigställt 2025-04-08 10:51:11 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Björn Wahlgren (BW)
BRF Trelleborgshus nr 21
bjorn.g.wahlgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN WAHLGREN"
Signerade 2025-04-02 13:21:47 CEST (+0200)

Carin Widmark (CW)
BRF Trelleborgshus nr 21
carin.widmark@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARIN WIDMARK"
Signerade 2025-04-08 08:50:58 CEST (+0200)

Filippa Weihs (FW)
BRF Trelleborgshus nr 21
filippa.weihs@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FILIPPA WEIHS"
Signerade 2025-04-07 21:55:39 CEST (+0200)

Thomas Golrang (TG)
Riksbyggen
thomas.golrang@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thomas Golrang"
Signerade 2025-04-03 08:26:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543198939

Johan Fredin (JF)
Föreningsrevisor
ojdo73@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN FREDIN"
Signerade 2025-04-08 10:40:29 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rijad Sadikovic"
Signerade 2025-04-08 10:51:11 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Trelleborgshus Nr 21

Org.nr 716439-4921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Trelleborgshus Nr 21 för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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



- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Trelleborgshus Nr 21 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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



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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trelleborgshus nr 21

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trelleborgshus nr 21 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

