

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Kungahusen i Trelleborg
Org nr: 747000-1582



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvode åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kungähusen i
Trelleborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Trelleborgs kommun.
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 1967 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-06.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 80% till 31%.
Kommande verksamhetsår har föreningen 3 st lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
I resultatet ingår avskrivningar med 3 348 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 668 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	682 m ²
Total lokalarea	1 414 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	232 947 000 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 1 146 tkr och planerat underhåll för 482 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 7 320 tkr per år (315 kr/m²). Av detta är 779 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 6 541 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 779 tkr (34 kr/m²).

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering och inglasning	1998	
Ombyggnad tvättstugor	2004	
Takrenovering	2009,2011	
Lekplatser och asfaltering	2014	
Eb-pluggar och närvarostyrd belysning	2019	
Underhåll av markytor	2019	
Byte tvättutrustning	2020	
Lampor till ytterbelysning	2020	
Byte balkong- och altandörr	2020	
Utemöbler och lekplatsutrustning	2020	
Gemensamma utrymmen (gym och tvättstuga)	2021	
Avloppstammar	2021	
Balkongdörrar och fönster	2021	
Lekplatsutrustning	2021	
Avloppsstammar (relining)	2022/2023	
Dräneringsarbete markytor	2024	
Relining	2024	
Byte takpapp under Solceller	2024	Projekt slutfört under år 2024
Byta balkong- och altandörrar	Löpande	Ej längre efter 2025-01-01 (K3)
Byte golvbrunnar i lägenheter	Efter behov	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder – byte golvbrunnar	22 401
Lokaler - fritidslokaler	276 860
Huskropp utvändigt – tak, fasad och balkonger	145 771
Markytor – återställning efter dränering	36 742

Årets utförda komponentbyte (i kr):

Byggnad tvättutrustning – 2 st tvättmaskiner och 1 st torktumlare	160 205 kr
Värdet av utrangerade maskiner är	-100 000 kr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Göran Petersson	Ordförande	2026
Christina Frid	Sekreterare	2027
Ulf Christensen	Ledamot	2027
Johan Larsson	Ledamot	2026
Ernst Skräddar	Ledamot	2026
Linus Cavander	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2027
Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Christer Hult	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2026

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2026
2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk för redovisningen från K2 till K3. Detta byte är påkallat efter lagkrav som blev fastställda i juli 2025 och skall gälla från och med 2025. Föreningen har därför beslutat att byta till nya regelverket från och med 2025-01-01 vilket är räkenskapsårets första dag. Föreningen har följt normgivande rekommendationer för bytet och redovisar därför enligt K3 från och med 2025-01-01. Lättnader finns i regelverket för att inte behöva räkna om jämförelsetal i årsredovisningen. Denna lättnad är tillämplad i denna årsredovisning.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat som väsentligt påverkar föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 401 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 40 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 405 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 819 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 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 37 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	24 180	23 551	20 334	18 113	18 716
Rörelsens intäkter	24 193	23 569	21 038	18 204	18 783
Resultat efter finansiella poster*	2 320	-1 744	-3 640	-17 603	-15 816
Årets resultat	2 320	-1 744	-3 640	-17 603	-15 816
Resultat exkl avskrivningar	6 258	607	-1 433	-15 332	-13 545
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	5 479	-6 004	-7 690	-21 056	-18 514
Balansomslutning	141 269	140 972	116 469	70 512	89 321
Årets kassaflöde	-889	-1 724	8 403	-16 599	5 756
Soliditet %*	21	19	25	-1	19
Likviditet %	31	79	62	25	64
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	94	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 020	993	856	762	786
Driftkostnader kr/kvm	420	599	648	1 159	1 105
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	400	399	306	298	285
Energikostnad kr/kvm*	233	232	152	141	147
Underhållsfond kr/kvm	80	68	0	0	324
Reservering till underhållsfond kr/kvm**	32	268	254	232	202
Sparande kr/kvm*	277	225	284	238	271
Ränta kr/kvm	140	130	87	35	23
Skuldsättning kr/kvm*	4 154	4 236	3 152	2 689	2 710
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 407	4 494	3 344	2 853	2 875
Räntekänslighet %*	4,3	4,5	3,9	3,7	3,7

* obligatoriska nyckeltal

** förändring pga redovisning K3

U-h fond töms årligen pga tidigare historiskt stora underhåll med redovisning enligt K2. Redovisning numera enligt K3 gör att avsättning till underhållsfonden är avsevärt lägre eftersom redovisningen också innehåller komponentbyte.

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 utraneringar 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets början	1 148 793		34 702 833	1 668 026	-8 430 920
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 743 837
Reservering underhållsfond				779 000	-779 000
Ianspråktagande av underhållsfond				-481 774	481 774
Årets resultat					2 320 150
Vid årets slut	1 148 793		34 702 833	1 965 252	-10 471 983

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 174 757
Årets resultat	2 320 150
Årets fondreservering enligt stadgarna	-779 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	481 774
Summa	-8 151 834

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 8 151 834

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	24 179 749	23 550 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 670	18 197
Summa		24 193 419	23 569 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 327 309	-14 761 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 442 373	-4 298 498
Personalkostnader	Not 6	-346 665	-349 546
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar *	Not 7	-3 347 673	-2 350 718
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-79 022	0
Summa rörelsekostnader		-18 543 041	-21 760 073
Rörelseresultat		5 650 378	1 809 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	164 728	230 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 494 957	-3 783 639
Summa finansiella poster		-3 330 229	-3 552 848
Resultat efter finansiella poster		2 320 150	-1 743 837
Årets resultat		2 320 150	-1 743 837

* Avskrivningarna skiljer sig åt mot jämförelseåret. Förändringen beror på redovisning i K3 för årets avskrivningar och redovisning i K2 för föregående års avskrivningar. Omräkning har ej gjorts med stöd av lättnadsregler i handledning för konvertering till K3.



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark *	Not 11	87 218 008	88 751 837
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	32 146 264	33 878 925
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	4 327 546	0
Summa materiella anläggningstillgångar		123 691 818	122 630 762
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		124 311 818	123 250 762
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	16 680	35 306
Övriga fordringar	Not 16	728 525	723 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 984 664	1 845 789
Summa kortfristiga fordringar		2 729 869	2 604 909
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	14 227 596	15 116 306
Summa kassa och bank		14 227 596	15 116 306
Summa omsättningstillgångar		16 957 465	17 721 214
Summa tillgångar		141 269 283	140 971 976

* Anläggningstillgångar redovisas per 2025-01-01 enligt K3 och jämförelseåret 2024-01-01 redovisas enligt K2. Omräkning har ej gjorts med stöd av lättnadsregler i handledning för konvertering till K3.

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 148 793	1 148 793
Uppskrivningsfond		34 702 833	34 702 833
Fond för yttre underhåll		1 965 252	1 668 026
Summa bundet eget kapital		37 816 878	37 519 652
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 471 983	-8 430 920
Årets resultat		2 320 150	-1 743 837
Summa fritt eget kapital		-8 151 834	-10 174 757
Summa eget kapital		29 665 044	27 344 894
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	56 326 944	91 504 302
Summa långfristiga skulder		56 326 944	91 504 302
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	45 984 302	12 815 456
Leverantörsskulder	Not 20	4 403 321	4 932 752
Skatteskulder	Not 21	51 963	59 006
Övriga skulder	Not 22	1 916 338	1 810 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 921 371	2 505 302
Summa kortfristiga skulder		55 277 295	22 122 779
Summa eget kapital och skulder		141 269 283	140 971 976



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	5 650 378	1 809 010
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 347 673	2 350 718
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	79 022	
	9 077 072	4 159 728
Erhållen ränta	11 747	230 791
Erlagd ränta	-3 539 710	-3 717 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 549 109	673 418
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	28 021	-124 188
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	30 423	-511 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 607 553	37 596
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-160 205	0
Investeringar i inventarier	0	-34 023 313
Investeringar i pågående byggnation	-4 327 546	5 570 588
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 487 751	-28 452 726
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 008 512	-1 308 512
Upptagna lån	0	28 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 008 512	26 691 488
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-888 709	-1 723 641
Likvida medel vid årets början	15 116 306	16 839 947
Likvida medel vid årets slut	14 227 596	15 116 306
Kassa och Bank BR	14 227 596	15 116 306

Värdet för likvida medel består av dels kassa och bank, dels kortfristiga placeringar som redovisas i balansräkningen. Kortfristiga placeringar är kapitalplacering av likvida medel under en begränsad tid.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Detta är första året som redovisning sker enligt K3. Konverteringsbalansen är gjord per 2025-01-01 och redovisningen enligt K3 har gjorts för hela räkenskapsåret. I enlighet med lätttnadsregler i handledning för konvertering till K3 så behöver föreningen inte räkna om jämförelsetalen vilket föreningen har tillämpat. Därav kan det finnas avvikelser mot föregående år med anledning av nya redovisningsregler. Förklaring är gjord i förekommande fall så det skall framgå så tydligt som möjligt att avvikelse finns. (*)

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad betongstomme	Linjär	120
Byggnad elinstallationer	Linjär	30
Byggnad fasad	Linjär	31
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	31
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	56
Byggnad ventilation	Linjär	18
Byggnad värmesystem	Linjär	40
Byggnad entrépartier	Linjär	35
Byggnad balkonger	Linjär	40
Byggnad invändigt dörrar	Linjär	40
Byggnad hyresgäst Anpassningar	Linjär	31
Byggnad inre ytskikt	Linjär	35
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	18
Installationer Solceller	Linjär	20
Installationer IMD	Linjär	15
Markanläggning Fjärrvärmekulvertar	Linjär	30
Markanläggning PALM	Linjär	40
Markvärde inte föremål för avskrivning.		



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	19 008 576	18 455 436
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-251 139	-251 139
Hyror, lokaler	41 644	41 644
Hyror, garage	142 080	142 080
Hyror, p-platser	15 120	15 120
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 983	-20 344
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-1 260	-960
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 600	-12 600
Bränsleavgifter, bostäder	3 001 415	3 000 924
Elavgifter	849 801	774 936
Kabel-tv-avgifter	1 076 400	1 076 400
Övriga lokalintäkter	4 500	3 800
Övriga avgifter	226 619	226 560
Balkonginglasning	708	708
Övriga ersättningar	69 285	82 270
Övriga sidointäkter	30 584	16 065
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-14
Summa nettoomsättning	24 179 749	23 550 886

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	13 670	18 197
Summa övriga rörelseintäkter	13 670	18 197

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-481 774	-4 942 974
Reparationer	-1 145 843	-1 077 476
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-571 150	-539 470
Försäkringspremier	-474 511	-423 672
Kabel- och digital-TV	-1 019 343	-1 099 338
Återbäring från Riksbyggen	12 800	4 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-43 962	-140 942
Serviceavtal	-212 271	-174 119
Snö- och halkbekämpning	-43 124	-81 418
Statuskontroll	-11 500	-57 450
Förbrukningsinventarier	-72 337	-27 134
Vatten	-1 462 493	-1 198 899
Fastighetsel	-1 965 177	-2 350 599
Uppvärmning	-2 316 863	-2 156 834
Sophantering och återvinning	-490 487	-473 538
Förvaltningsarvode drift	-29 272	-21 550
Summa driftskostnader	-10 327 309	-14 761 312



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-4 189 740	-4 029 977
Lokalkostnader	-7 214	-2 550
IT-kostnader	-23 317	-897
Arvode, yrkesrevisorer	-36 625	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-40 924	-61 258
Kreditupplysningar	-13 099	-25 329
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-81 116	-75 941
Representation	-983	0
Kontorsmateriel	-23 863	-49 094
Telefon och porto	-339	-549
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-182
Medlems- och föreningsavgifter	-13 440	-13 440
Bankkostnader	-10 515	-9 283
Övriga externa kostnader	-1 200	0
Summa övriga externa kostnader	-4 442 373	-4 298 498

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-88 212	-91 458
Styrelsearvoden	-142 813	-93 560
Sammanträdesarvoden	-31 884	-93 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-12 132
Pensionskostnader	-3 765	-3 903
Övriga personalkostnader	-22 160	-7 900
Sociala kostnader	-49 331	-47 593
Summa personalkostnader	-346 665	-349 546

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 277 054	-299 839
Avskrivning Markanläggningar	-337 958	-337 958
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-1 568 532
Avskrivning Installationer	-1 732 661	-144 388
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 347 673	-2 350 718

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, utrangering av tvättutrustning	-79 022	0
Summa övriga rörelsekostnader	-79 022	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank och SBAB	152 981	213 009
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 402	3 305
Övriga ränteintäkter	8 345	14 478
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	164 728	230 791

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 452 582	-3 211 366
Övriga räntekostnader	-215	-144
Övriga finansiella kostnader	-42 160	-572 128
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 494 957	-3 783 639

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 813 818	20 813 818
Mark	15 823 453	15 823 453
Uppskrivning mark	33 450 000	33 450 000
Tillkommande utgifter	61 448 578	61 448 578
Markanläggning	13 060 607	13 060 607
Summa anskaffningsvärden vid årets början	144 596 456	144 596 456
Omklassificeringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Omklassificeringar		
Byggnader	61 448 578	
Tillkommande utgifter	-61 448 578	
Summa omklassificeringar	0	
Anskaffningsvärden efter omklassificeringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början efter omklassificeringar		
Byggnader	82 322 601	20 813 818
Mark	15 823 453	15 823 453
Uppskrivning mark	33 450 000	33 450 000
Tillkommande utgifter	0	61 448 578
Markanläggning	13 060 607	13 060 607
Summa anskaffningar vid årets början efter omklassificeringar	144 596 456	144 596 456
Årets anskaffningar		
Byggnader – tvättutrustning (tvättmaskiner och torktumlare)	160 205	
Summa årets anskaffningar	160 205	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader tvättutrustning (tvättmaskiner och torktumlare)	-100 000	
Summa årets utrangeringar	-100 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 656 661	144 596 456



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-10 002 614	-9 702 775
Tillkommande utgifter	-40 656 482	-39 087 950
Markanläggningar	-5 185 523	-4 847 565
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början	-55 844 619	-53 638 290

Omklassificeringar vid årets början

Byggnader	-40 656 482	
Tillkommande utgifter	40 656 482	
Summa omklassificeringar	0	

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början efter
omklassificeringar**

Byggnader	-50 659 096	-9 702 775
Tillkommande utgifter	0	-39 087 950
Markanläggningar	-5 185 523	-4 847 565
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början efter omklassificeringar	-55 844 619	-53 638 290

Årets utrangeringar

Byggnad tvättutrustning	20 978	
Summa årets utrangeringar	20 978	

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 277 054	-299 839
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-1 568 532
Årets avskrivning markanläggningar	-337 958	-337 958
Summa årets avskrivningar	-1 615 012	-2 206 329
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-57 438 653	-55 844 619

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	87 218 008	88 751 837
--------------	-------------------	-------------------

Byggnader	30 407 430	10 811 204
Mark	49 273 453	49 273 453
Tillkommande utgifter		20 792 096
Markanläggningar	7 537 126	7 875 084

Taxeringsvärden

Bostäder	231 000 000	228 000 000
Lokaler	1 947 000	1 787 000

Totalt taxeringsvärde

	232 947 000	229 787 000
<i>varav byggnader</i>	<i>180 671 000</i>	<i>180 511 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>52 276 000</i>	<i>49 276 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	723 168	723 168
Installationer	34 023 313	34 023 313
Summa vid årets början	34 746 481	34 746 481
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 746 481	34 746 481
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-723 168	-723 168
Installationer	-144 388	-144 388
Summa vid årets början	-867 556	-723 168
Årets avskrivningar		
Installationer	-1 732 661	-144 388
Summa årets avskrivningar	-1 732 661	-144 388
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-723 168	-723 168
Installationer	-1 877 049	-144 388
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 600 217	-867 556
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 146 264	33 878 925
Varav		
Installationer	32 146 264	33 878 925

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Saldo vid årets början	0	
Entréprojektet, slutförs våren 2026	4 327 546	
Vid årets slut	4 327 546	0

Not 14 Andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 1240 st x 500 kr/andel	620 000	620 000
Summa andelar i intresseföretag	620 000	620 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	16 680	35 306
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	16 680	35 306

Not 16 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	728 525	723 814
Summa övriga fordringar	728 525	723 814

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	152 981	0
Förutbetalda försäkringspremier	505 740	474 511
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 100 810	1 044 230
Förutbetald elavgift	0	27 649
Förutbetald kabel-tv-avgift	190 106	269 044
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 814	640
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 212	29 715
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 984 664	1 845 789

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 786	5 106
Bankmedel, SBAB sparkonto	9 000 001	10 213 010
Transaktionskonto, Swedbank	5 224 810	4 898 190
Summa kassa och bank	14 227 596	15 116 306

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	102 311 246	104 319 758
Nästa års lån för omsättning	-43 975 790	-11 106 944
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 008 512	-1 708 512
Långfristig skuld vid årets slut	56 326 944	91 504 302

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,77%	2026-03-25	14 962 814,00	0,00	308 512,00	14 654 302,00
SWEDBANK	3,87%	2026-04-24	18 750 000,00	0,00	200 000,00	18 550 000,00
SWEDBANK	4,17%	2026-10-23	11 760 000,00	0,00	240 000,00	11 520 000,00
SWEDBANK	2,94%	2027-06-23	15 920 000,00	0,00	320 000,00	15 600 000,00
SWEDBANK	2,51%	2027-11-25	20 000 000,00	0,00	400 000,00	19 600 000,00
SEB	3,01%	2028-01-28	11 106 944,00	0,00	300 000,00	10 806 944,00
SWEDBANK	3,52%	2029-02-23	11 820 000,00	0,00	240 000,00	11 580 000,00
Summa			104 319 758,00	0,00	2 008 512,00	102 311 246,00

*Senast kända räntesatser

Under kommande år skall föreningen amortera 2 008 512 kr. Detta är bokfört i bokslutet som kortfristig skuld. Vidare skall föreningen sätta om tre lån i Swedbank under 2026. Lånen förväntas sättas om i sin helhet. Efter hand som lånen framöver förfaller så kommer dessa att omförhandlas utifrån den kapitalskuld som då är kvar och på det bästa sätt som föreningen kan utifrån den givna tidpunkten. Amorteringstakten för totala låneskulden är tänkt att motsvara ca 2%.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	1 433 106	2 941 055
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 970 215	1 991 697
Summa leverantörsskulder	4 403 321	4 932 752



Not 21 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	582 427	543 104
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	913	947
Debiterad preliminärskatt	-531 377	-485 045
Summa skatteskulder	51 963	59 006

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 821 858	1 761 147
Skuld för moms	42 079	398
Skuld sociala avgifter och skatter	49 197	48 651
Clearing	3 205	67
Summa övriga skulder	1 916 338	1 810 263

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	352 171	396 924
Upplupna driftskostnader	8 596	6 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 606	128 501
Upplupna elkostnader	227 296	267 474
Upplupna värmekostnader	362 698	226 289
Upplupna kostnader för renhållning	331	0
Upplupna revisionsarvoden	36 625	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 236	11 040
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 902 811	1 439 074
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 921 371	2 505 302

Not 24 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	105 941 950	105 941 950

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har slutbesiktning gjorts för entréprojektet under februari 2026.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02

Årsredovisningen undertecknas enligt datum för digitala signaturer.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Claes-Göran Petersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christina Frid,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Larsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ulf Christensen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ernst Skräddar,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Linus Cavander,

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

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Christer Hult
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571801532

Dokument

BRF Kungahusen ÅR 2025

Huvuddokument

32 sidor

Startades 2026-03-05 14:25:12 CET (+0100) av Ulf

Andersson (UA)

Färdigställt 2026-03-10 07:36:00 CET (+0100)

Initierare

Ulf Andersson (UA)

Riksbyggen

ulf.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Claes-Göran Petersson (CP)

BRF Kungahusen

peterssonclaes7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CLAES-GÖRAN PETERSSON"

Signerade 2026-03-05 14:58:11 CET (+0100)

Christina Frid (CF)

BRF Kungahusen

christina.gfrid@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTINA FRID"

Signerade 2026-03-09 16:22:42 CET (+0100)

Ernst Skräddar (ES)

BRF Kungahusen

a.skraddar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ERNST SKRÄDDAR"

Signerade 2026-03-05 18:38:46 CET (+0100)

Johan Larsson (JL)

BRF Kungahusen

johan@larsson.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHAN LARSSON"

Signerade 2026-03-05 17:32:50 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571801532

Ulf Christensen (UC)
BRF Kungäusen
ulf.christensen@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF CHRISTENSEN"
Signerade 2026-03-05 17:31:20 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linus Sven Lars Cavander"
Signerade 2026-03-05 15:47:56 CET (+0100)

Christer Hult (CH)
Förtroendevald revisor
Personnummer 194312134010
christerhult7@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER HULT"
Signerade 2026-03-09 17:15:44 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-03-10 07:36:00 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungahusen i Trelleborg
Org.nr 747000-1582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungahusen i Trelleborg för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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



FAKTOR

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Kungäusen i Trelleborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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



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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
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, arvas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

