

Årsredovisning

BRF Trevnaden
Org nr: 746000-4505

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trevnaden får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Intäkterna har ökat på grund av höjda årsavgifter per 1 januari 2024.

En del kostnader har minskat respektive ökat från föregående år. Reparationskostnaderna har bland annat ökat.

Kostnaderna i föreningen har ökat vilket dels beror på ökade reparationskostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. villkorsändrade lån. Lånen har använts för att täcka kostnaderna för underhåll av fasad, fönster, balkonger och tak.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 117% till 72%

I resultatet ingår avskrivningar med 540 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 49 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Enigheten 5 i Malmö kommun. På fastigheten finns en uppförd byggnad med 68 lägenheter, Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Brobygatan 2, Osbygatan 7 och Nobelvägen 89 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Total tomtarea	1 535 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 096 m ²
Total bostadsarea	3 096 m ²

Årets taxeringsvärde	39 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 400 000 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband



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 329 tkr och planerat underhåll för 26 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: 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 visar på ett underhållsbehov på 1 034 tkr per år för de kommande 30 åren och innefattar inte utgifter för ersättningskomponenter. Föreningens underhållsplan var senast uppdaterad juni år 2024. Underhållsplanen visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 153 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 49 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 153 tkr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer	2017
Tak	2017
Fasad	2017
Fönster	2017
Dörrstängare	2018
Belysning i gemensamma utrymmen	2019
Renovering av tvättstugor	2020
Dränering av innergård	2020
Spolning av stammar	2020
Rörinfordring	2021
Brandtätning	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	26 028



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ludwig Karlsson	Ordförande	2025
Emelie Åberg	Sekreterare	2025
Alexander Eiring	Ledamot	2026
Andreas Pålsson*	Ledamot	2026
Eleonora Rosell	Ledamot	2026
Sara Ahmed	Ledamot Riksbyggen	2024

*har avgått under året

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Olsson	Suppleant	
Rodoljub Mitkovic	Suppleant	
Nina Lennarthson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2025
Sebastian Liersch	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Olsson	2025

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 947 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



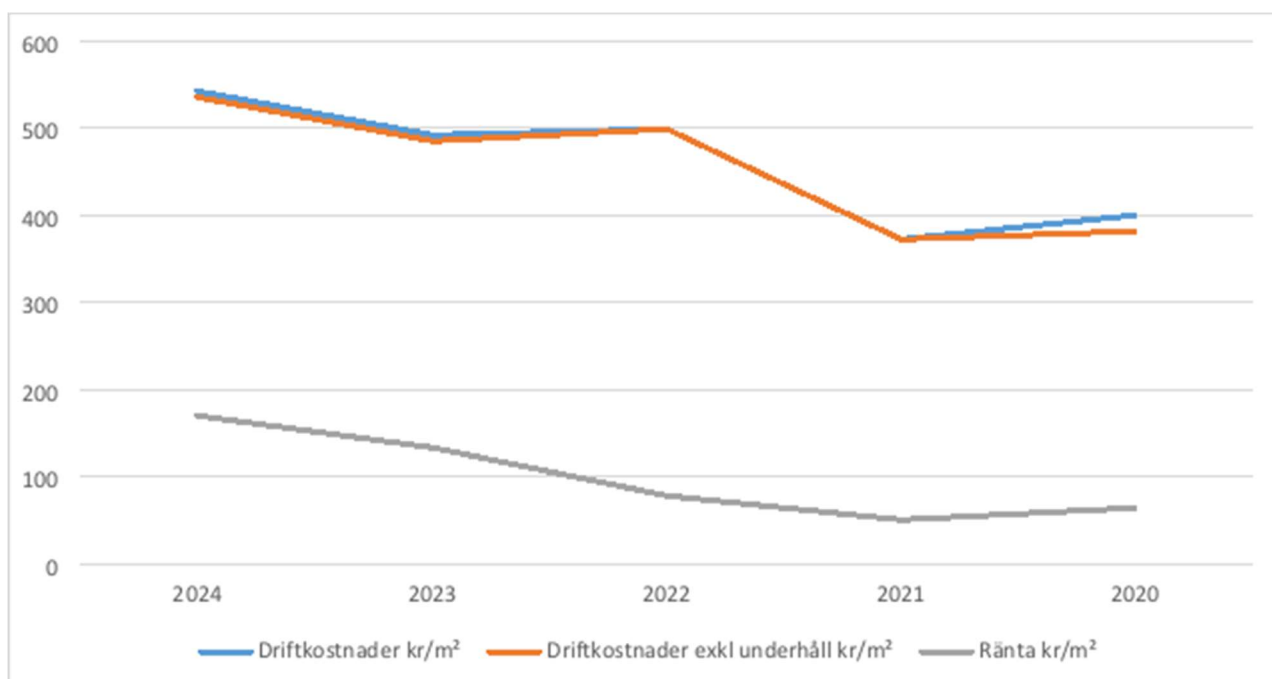
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 086	2 925	2 569	2 457	2 414
Rörelsens intäkter	3 113	2 999	2 570	2 458	2 487
Resultat efter finansiella poster*	-491	-10	-266	278	125
Årets resultat	-491	-10	-266	278	125
Resultat exkl. avskrivningar	49	531	186	690	575
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-104	348	-3	513	-382
Balansomslutning	20 912	21 576	21 992	16 450	16 380
Årets kassaflöde	-54	96	-208	304	-627
Soliditet %*	15	16	16	23	22
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	8	9	12	125	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	97	99	99	96
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	992	938	822	782	775
Driftkostnader kr/kvm	627	490	498	371	400
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	619	483	498	371	380
Energikostnad kr/kvm*	246	265	253	223	197
Underhållsfond kr/kvm	1 142	1 101	1 049	988	931
Reservering till underhållsfond kr/kvm	49	59	61	57	309
Sparande kr/kvm*	24	179	60	223	205
Ränta kr/kvm	171	132	79	50	63
Skuldsättning kr/kvm*	5 458	5 565	5 688	3 924	3 899
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 458	5 565	5 688	3 924	3 899
Räntekänslighet %*	5,5	5,9	6,9	5,0	5,0

* 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: Eget kapital i procent av balansomslutningen

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.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat innebär förlust. Ökade kostnader med ca 590 tkr jämförelsevis med föregående år. Där räntekostnaderna har ökat med ca 120 000 kr från år 2023 och reparationskostnader med ca 200 000 kr. Styrelsen har i syfte att se över leverantörskostnader samt höja årsavgiften för att nå ett positivt resultat. Dessutom är styrelsen öppna för lånupptagning för att klara av eventuella reparationer och större kostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 962	393 538	0	3 408 746	-305 929	-9 708
Disposition enl. årsstämmobeslut					-9 708	9 708
Reservering underhållsfond				153 000	-153 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-26 028	26 028	
Årets resultat						-490 562
Vid årets slut	64 962	393 538	0	3 535 718	-442 609	-490 562

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-315 637
Årets resultat	-490 562
Årets fondreservering enligt stadgarna	-153 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	26 028
Summa	- 933 170

Att balansera i ny räkning i kr - 933 170

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	3 086 270	2 924 779
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 839	74 692
Summa		3 113 109	2 999 471
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 942 079	-1 518 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-461 853	-437 300
Personalkostnader	Not 6	-98 894	-106 352
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-539 526	-541 088
Summa rörelsekostnader		-3 042 351	-2 603 131
Rörelseresultat		70 758	396 339
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	-33 562	2 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 040	1 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-528 798	-409 127
Summa finansiella poster		-561 320	-406 047
Resultat efter finansiella poster		-490 562	-9 708
Årets resultat		-490 562	-9 708



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 005 179	20 544 704
Summa materiella anläggningstillgångar		20 005 179	20 544 704
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		20 107 179	20 646 704
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	9 290	13 582
Övriga fordringar	Not 14	6 239	6 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	114 286	180 252
Summa kortfristiga fordringar		129 815	199 909
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	674 916	728 994
Summa kassa och bank		674 916	728 994
Summa omsättningstillgångar		804 730	928 903
Summa tillgångar		20 911 909	21 575 607



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	458 500	458 500
Fond för yttre underhåll	3 535 718	3 408 746
Summa bundet eget kapital	3 994 218	3 867 246
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-442 608	-305 929
Årets resultat	-490 562	-9 708
Summa fritt eget kapital	- 933 170	-315 637
Summa eget kapital	3 061 048	3 551 609
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 705 000
Summa långfristiga skulder	7 705 000	7 750 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 193 750	9 479 625
Leverantörsskulder	Not 18	372 517
Skatteskulder	Not 19	10 058
Övriga skulder	Not 20	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	569 535
Summa kortfristiga skulder	10 145 862	10 273 998
Summa eget kapital och skulder	20 911 909	21 575 607



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	70 758	396 339
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	539 526	541 088
	610 284	937 428
Erhållen ränta	1 040	3 079
Erlagd ränta	-530 584	-398 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	80 740	541 598
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	70 095	-28 864
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	125 962	-35 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	276 797	477 633
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-330 875	-381 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330 875	-381 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-54 078	96 133
Likvida medel vid årets början	728 994	632 861
Likvida medel vid årets slut	674 916	728 994
Kassa och Bank BR	674 916	728 994

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm* upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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
Stomme, grund	Linjär	50
Stammar, värme	Linjär	50
Elstammar	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hissar	Linjär	25
Inre underhåll	Linjär	50
Styr och övervakning	Linjär	15
Restpost	Linjär	50
Fjärrvärmeväxlare	Linjär	20
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Elledningar	Linjär	50
Bredband	Linjär	20
Restpost	Linjär	38
Termostater	Linjär	25
Tak	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Tvättstuga	Linjär	50
Dränering mot innergård	Linjär	30

Markvärdet 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	2 931 132	2 765 304
Kabel-tv-avgifter	139 152	139 152
Övriga ersättningar	15 998	20 333
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-10
Summa nettoomsättning	3 086 270	2 924 779

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna skadestånd	0	73 312
Övriga rörelseintäkter	1 020	1 380
Försäkringsersättningar	25 819	0
Summa övriga rörelseintäkter	26 839	74 692

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-26 028	-21 853
Reparationer	-584 180	-131 109
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 840	-108 052
Försäkringspremier	-56 097	-46 748
Kabel- och digital-TV	-162 282	-159 003
Återbäring från Riksbyggen	500	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 960	-15 505
Serviceavtal	-11 165	-13 684
Obligatoriska besiktningar	-97 355	-93 071
Snö- och halkbekämpning	-5 413	-9 798
Förbrukningsinventarier	-1 683	-1 554
Vatten	-179 531	-224 892
Fastighetsel	-71 392	-71 236
Uppvärmning	-509 923	-524 590
Sophantering och återvinning	-89 741	-102 594
Förvaltningsarvode drift	-3 753	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 235	
Summa driftskostnader	-1 942 079	-1 518 390



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-387 255	-374 524
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-18 500
Övriga förvaltningskostnader	-33 309	-18 117
Kreditupplysningar	-3 755	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 671	-19 950
Medlems- och föreningsavgifter	-2 856	-2 856
Bankkostnader	-3 382	-2 679
Summa övriga externa kostnader	-461 853	-437 300

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-75 250	-74 300
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 828
Sociala kostnader	-23 644	-30 224
Summa personalkostnader	-98 894	-106 352

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-539 526	-541 088
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-539 526	-541 088

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	-33 562	2 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	-33 562	2 040

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 076	601
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	128	259
Övriga ränteintäkter	-164	179
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 040	1 039



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-528 694	-408 690
Övriga räntekostnader	-104	-437
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-528 798	-409 127

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 546 781	26 546 781
Mark	137 830	137 830
Tillkommande utgifter	0	0
	26 684 611	26 684 611
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Omklassificering	0	0
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 684 611	26 684 611

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 139 906	-5 598 818
Tillkommande utgifter	0	0
	-6 139 906	-5 598 818
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-539 526	-541 088
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Omklassificering	0	0
	-539 526	-541 088
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 679 432	-6 139 906

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	19 867 349	20 406 874
Mark	137 830	137 830
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	39 400 000	39 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	39 400 000	39 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 800 000</i>	<i>24 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 600 000</i>	<i>14 600 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 000	102 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	102 000	102 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 290	13 582
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 290	13 582

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 239	6 075
Summa övriga fordringar	6 239	6 075

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	56 097
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 412	91 652
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 874	32 504
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 286	180 252

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	7 193	6 117
Transaktionskonto	667 722	722 877
Summa kassa och bank	674 916	728 994



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	16 898 750	17 229 625
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 133 750	-9 419 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	- 60 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 705 000	7 750 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-02-28	3 728 125,00	-3 728 125,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,31%	2026-05-25	2 825 000,00	-2 795 000,00	30 000,00	0,00
SWEDBANK	3,33%	2025-03-28	2 866 500,00	0,00	14 000,00	2 852 500,00
SWEDBANK	3,07%	2025-02-28	0,00	3 728 125,00	196 875,00	3 531 250,00
SWEDBANK	3,31%	2025-05-23	2 810 000,00	0,00	60 000,00	2 750 000,00
SWEDBANK	3,88%	2026-05-25	0,00	2 795 000,00	30 000,00	2 765 000,00
SWEDBANK	0,96%	2026-05-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			17 229 625,00	0,00	330 875,00	16 898 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 9 133 750 kr villkorsändras och 330 875 kr amorteras. Av den långfristiga skulden förfaller 7 765 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 15 928 625 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Ej reskontraförda leverantörsskulder	372 517	178 750
Summa leverantörsskulder	372 517	178 750

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	10 058	8 018
Summa skatteskulder	10 058	8 018

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2	0
Summa övriga skulder	2	0



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 131	30 131
Upplupna räntekostnader	50 343	18 567
Upplupna driftskostnader	0	4 438
Upplupna elkostnader	12 941	11 498
Upplupna värmekostnader	123 273	139 319
Upplupna kostnader för renhållning	18 592	77 021
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	74 006	74 006
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 409	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	184 840	232 625
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	569 535	607 605

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 879 000	12 283 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har upptagit nytt lån april 2025 på 200 000 kr.



Styrelsens underskrifter

Malmö, det datum som framgår av digital signatur

Eleonora Rosell

Ludwig Karlsson

Emelie Åberg

Alexander Eiring

Sara Ahmed

Maria Olsson för avhoppad styrelseledamot Andreas Pålsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur
KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Sebastian Liersch
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557546523111

Dokument

Årsredovisning Brf Trevnaden 2024 för sign
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-05-12 14:23:27 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2025-05-15 12:43:06 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Ludwig Karlsson (LK)
karlludwigkarlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LUDWIG KARLSSON"
Signerade 2025-05-12 14:26:36 CEST (+0200)

Alexander Eiring (AE)
alexander.eiring@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexander William August Eiring"
Signerade 2025-05-12 17:46:42 CEST (+0200)

Maria Olsson (MO)
olssonmaria738@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Olsson"
Signerade 2025-05-14 18:49:30 CEST (+0200)

Eleonora Rosell (ER)
eleonora.rosell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELEONORA ROSELL"
Signerade 2025-05-15 07:25:40 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546523111

Emelie Åberg (EÅ)
emeliepaberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMELIE ÅBERG"
Signerade 2025-05-14 13:01:23 CEST (+0200)

Sara Ahmed (SA)
sara.ahmed@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA AHMED"
Signerade 2025-05-12 15:17:17 CEST (+0200)

Sebastian Liersch (SL)
sebastian.liersch96@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SEBASTIAN LIERSCH"
Signerade 2025-05-15 09:02:34 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2025-05-15 12:43:06 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 BRF Trevnaden, org. nr 746000-4505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trevnaden för år 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 31 december 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 den 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. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 BRF Trevnaden för år 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Sebastian Liersch
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546514513

Dokument

Revisionsberättelse Brf Trevnaden

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-15 09:32:36 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)

Färdigställt 2025-05-15 12:42:00 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Sebastian Liersch (SL)

sebastian.liersch96@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SEBASTIAN LIERSCH"*

Signerade 2025-05-15 09:35:51 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"*

Signerade 2025-05-15 12:42:00 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

BRF Trevnaden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Trevnaden 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

