

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Brf Trelleborgshus 6  
Org nr: 747000-1780



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf  
Trelleborgshus 6 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-06-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader i form av reparationskostnader och för fastighets- och trädgårdsskötsel.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 745% till 195%.

I resultatet ingår avskrivningar med 297 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 390 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 948 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 17 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Momsregistreringen kommer att avregistreras under 2020 då föreningen ej längre äger fastigheten där momspliktig verksamhet bedrivs.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Högalid 63, 66, 67 och 68 i Trelleborgs kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 153 lägenheter uppförda. Dessutom ingår i föreningen en byggnad med bostadsrättlokal som inhyser ett kommunalt dagis. Byggnaderna är uppförda mellan 1971 och 1975. Fastigheternas adress är Högalidsvägen 34, 36, 38, 42, 44 och 46 i Trelleborg.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	
1 rum och kök	27	Antal hobbylokaler	45
2 rum och kök	54	Antal garage	28
3 rum och kök	72	Antal p-platser	133
		Antal hyresrätter	1
Total tomtarea		28 571 m <sup>2</sup>	
Total bostadsarea		9 767 m <sup>2</sup>	
Total lokalarea		1 539 m <sup>2</sup>	

Årets taxeringsvärde	96 460 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	78 400 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Kommunalt dagis	948

I mars 2020 har detta avtal sagts upp då innehavaren av bostadsrättslokalen istället har förvärvat hela fastigheten där lokalen finns.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,72 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen i Trelleborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Alsingevallen
Gasleverans	E.on
Kabel-TV	Telia
Trappstädning	Städ- och Fönsterputs

#### 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 558 tkr och planerat underhåll för 1 105 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 781 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 285 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 376 tkr (246 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte fönster i trapphus nr 46	2016	
Omläggning papptak ovanför balkonger	2016	
Nytt staket	2016	
Renovering parkering	2015	
Renovering balkonger samt målningsarbete	2015	
Byte stam en trappa	2015	
Renovering i bastu	2015	
Renovering huskropp 36 o 38	2014	
Byte värmväxlare	2017	
Underhåll av husgrunden	2017	
Lekplats, uteplats i form av bänkar, uteplatser	2017	
Målning garage	2017	
Trapphusbelysning	2018	
Renovering garage	2018	

**Årets utförda underhåll (tkr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer	133
Källargångsöverbyggnader	495
Byte fönster 2 lgher	84
Tvätt och rengöring balkonger	128
Markytor	194
Garage och p-platser	71

**Planerat underhåll**

Byte av värmeanläggning	2020
-------------------------	------



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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Bertil Pedersen	Ordförande	2020
Jonny Svenning	Vice ordförande	2020
Berit Christiansen	Sekreterare	2021
Per Ola Pettersson	Ledamot	2021
Marcus Ekberg	Ledamot, Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Malin Ganälv	Suppleant	2021
Lars-Gunnar Hansson	Suppleant	2020
Sara Gullberg	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Per Kvist	Förtroendevald revisor	2020
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Senad Biberic		2020

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Yvonne Fridholm		2020
Ulla Liljeberg		2020

Firma tecknas av Bertil Pedersen och Jonny Svenning.

### 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 183 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 184 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

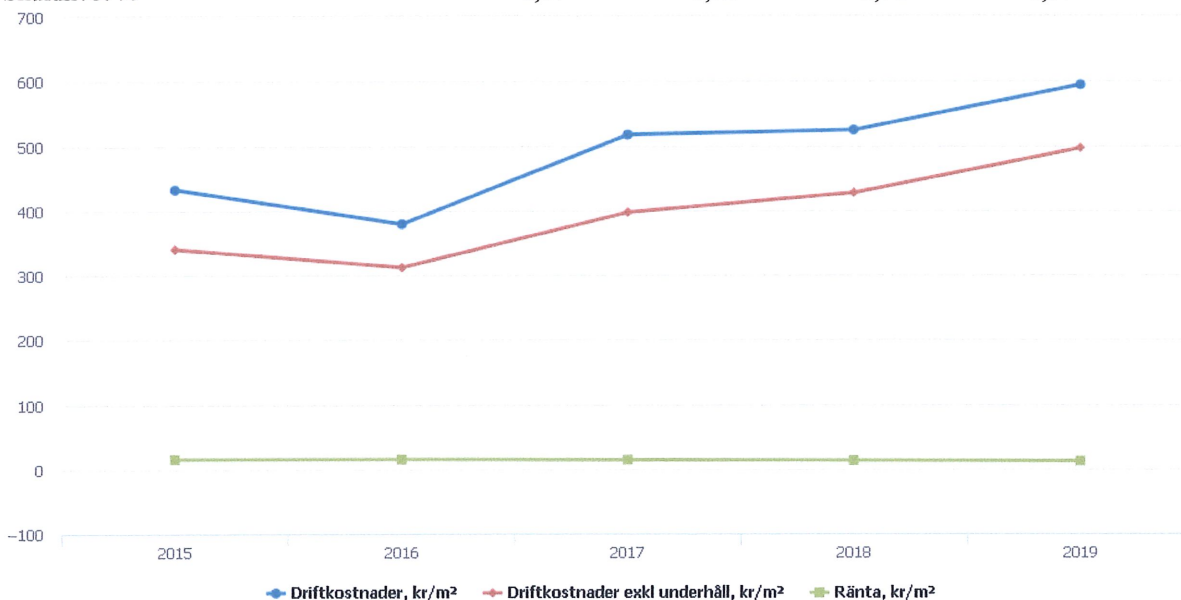
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 489 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 484	7 135	7 128	7 076	6 969
Resultat efter finansiella poster	-3 687	354	66	2 162	992
Resultat exklusive avskrivningar	-3 390	651	333	2 339	1 261
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-5 766	-1 642	-1 409	628	-464
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	210	203	153	151	152
Balansomslutning	18 263	19 434	19 287	19 312	17 171
Soliditet %	48	64	63	62	57
Likviditet %	195	745	667	686	581
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	489	479	439	476	466
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	594	524	517	379	432
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	496	427	397	312	340
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	12	13	14	15	15
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	955	843	737	700	615
Lån, kr/m <sup>2</sup>	354	491	495	504	512
Skuldkvot %	0,57	0,72	0,76	0,77	0,81



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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

*[Handwritten signature]*  
B. A.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	498 017	143 753	0	9 528 908	1 889 754	353 507
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					353 507	-353 507
Reservering underhållsfond				2 376 000	-2 376 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 104 511	1 104 511	
Årets resultat						-3 686 776
<b>Vid årets slut</b>	<b>498 017</b>	<b>143 753</b>	<b>0</b>	<b>10 800 397</b>	<b>971 772</b>	<b>-3 686 776</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 243 261
Årets resultat	-3 686 776
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 376 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 104 511
<b>Summa</b>	<b>-2 715 004</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** -2 715 004

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 484 414	7 135 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	576 428	592 158
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 060 842</b>	<b>7 727 312</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 714 373	-5 921 395
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 506 042	-910 775
Personalkostnader	Not 6	-141 296	-138 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-297 189	-297 189
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 658 902</b>	<b>-7 268 239</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 598 059</b>	<b>459 074</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	22 032	22 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 666	26 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-137 414	-153 848
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88 717</b>	<b>-105 566</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 686 776</b>	<b>353 507</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 686 776</b>	<b>353 507</b>


# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	6 863 322	7 102 065
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	409 128	467 575
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 272 451</b>	<b>7 569 640</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	229 500	229 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>229 500</b>	<b>229 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 501 951</b>	<b>7 799 140</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 128	745
Övriga fordringar	Not 15	790 010	624 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	456 351	156 704
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 254 489</b>	<b>781 592</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	9 507 052	10 853 288
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 507 052</b>	<b>10 853 288</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 761 541</b>	<b>11 634 880</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 263 492</b>	<b>19 434 020</b>


# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	641 770	641 770	
Fond för yttre underhåll	10 800 397	9 528 908	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 442 166</b>	<b>10 170 678</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	971 772	1 889 754	
Årets resultat	-3 686 776	353 507	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 715 003</b>	<b>2 243 261</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 727 163</b>	<b>12 413 939</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 006 389	5 458 172
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 006 389</b>	<b>5 458 172</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	89 344
Leverantörsskulder		1 013 409	451 026
Övriga skulder	Not 19	3 533 118	242 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	983 413	778 846
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 529 040</b>	<b>1 561 909</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 263 492</b>	<b>19 434 020</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	78
Brandlarmsinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 771 428	4 676 196
Årsavgifter, lokaler (återbetalas till bostadsrättsinnehavare 2020)	0	607 804
Hyror, bostäder	109 008	37 056
Hyror, lokaler	52 318	52 128
Hyror, garage	107 535	107 856
Hyror, p-platser	13 440	85 536
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-700	-3 686
Bränsleavgifter	1 431 385	1 573 008
Elavgifter	0	-744
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 484 414</b>	<b>7 135 154</b>


**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
IT-avgifter	507 350	507 072
Pant- och överlåtelseavgifter	45 918	28 668
Fakturerade kostnader	3 081	2 319
Övriga sidointäkter	15 668	18 233
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	4 412	10 848
Försäkringsersättningar	0	25 017
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>576 428</b>	<b>592 158</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-1 104 511	-1 092 758
Reparationer	-558 280	-303 194
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-235 281	-204 561
Försäkringspremier	-127 355	-110 976
Kabel- och digital-TV	-507 464	-493 091
Återbäring från Riksbyggen	12 900	11 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-40 113	0
Serviceavtal	-25 176	-25 176
Obligatoriska besiktningar	-124 699	-30 679
Snö- och halkbekämpning	0	-73 625
Drift och förbrukning, övrigt	-6 137	-7 542
Förbrukningsinventarier	-210	-9 477
Fordons- och maskinkostnader	-23 107	-60 052
Vatten	-380 085	-351 316
Fastighetsel	-272 850	-209 475
Uppvärmning	-1 852 997	-1 854 346
Sophantering och återvinning	-184 917	-177 227
Fastighets- och trädgårdsskötsel	-1 284 089	-929 525
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-6 714 373</b>	<b>-5 921 395</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-790 602	-781 355
Resekostnader	-3 650	0
IT-kostnader	-5 759	-4 114
Lämnade skadestånd (utbetalt 2020)	-2 537 443	0
Arvode, yrkesrevisorer	-9 212	-10 063
Övriga förvaltningskostnader	-37 951	-13 514
Kreditupplysningar	-8 225	-5 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 818	-32 511
Representation	0	-297
Kontorsmateriel	-17 737	-23 687
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 096	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 426	-6 426
Konsultarvoden	-27 214	-30 982
Bankkostnader	-1 750	-1 750
Övriga externa kostnader	-8 160	-600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 506 042</b>	<b>-910 775</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-91 000	-91 000
Sammanträdesarvoden	-13 200	-16 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	3 500
Övriga kostnadsersättningar	-504	0
Pensionskostnader	-200	-200
Övriga personalkostnader	-3 900	-9 600
Sociala kostnader	-28 992	-25 180
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-141 296</b>	<b>-138 880</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-238 742	-238 742
Avskrivning Installationer	-58 447	-58 447
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-297 189</b>	<b>-297 189</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	22 032	22 032
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>22 032</b>	<b>22 032</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	26 366	26 062
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	300	188
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 666</b>	<b>26 249</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-132 704	-149 721
Övriga finansiella kostnader	-4 710	-4 127
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-137 414</b>	<b>-153 848</b>

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	12 529 419	12 529 419
Mark	649 914	649 914
Tillkommande utgifter	4 761 785	4 761 785
Markanläggning	574 611	574 611
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>18 515 729</b>	<b>18 515 729</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 077 268	-5 838 526
Tillkommande utgifter	-4 761 785	-4 761 785
Markanläggningar	-574 611	-574 611
	<b>-11 413 664</b>	<b>-11 174 922</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-238 742	-238 742
	<b>-238 742</b>	<b>-238 742</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 652 406</b>	<b>-11 413 664</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>6 863 323</b>	<b>7 102 065</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	6 213 409	6 452 151
Mark	649 914	649 914

<b>Taxeringsvärden</b>	<b>96 460 000</b>	<b>78 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>71 643 000</i>	<i>59 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 817 000</i>	<i>19 400 000</i>

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

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Brandlarmsinstallationer	584 469	584 469
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>584 469</b>	<b>584 469</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Brandlarmsinstallationer	-116 894	-58 447
	<b>-116 894</b>	<b>-58 447</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Brandlarmsinstallationer	-58 447	-58 447
	<b>-58 447</b>	<b>-58 447</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Brandlarmsinstallationer	-175 341	-116 894
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-175 341</b>	<b>-116 894</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>409 128</b>	<b>467 575</b>
<b>Varav</b>		
Brandlarmsinstallationer	409 128	467 575

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Andelar i Riksbyggen intresseförening	229 500	229 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>229 500</b>	<b>229 500</b>

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

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	8 128	745
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>8 128</b>	<b>745</b>

B. a



**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	132 438	163 158
Skattekonto	656 212	459 625
Andra kortfristiga fordringar	1 360	1 360
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>790 010</b>	<b>624 143</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	130 539	127 355
Förutbetalt förvaltningsarvode	198 946	15 938
Förutbetald kabel-tv-avgift	126 866	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	823
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 588
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>456 351</b>	<b>156 704</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, SBAB	8 627 256	9 600 891
Transaktionskonto	879 796	1 252 398
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 507 052</b>	<b>10 853 288</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	4 006 389	5 547 516
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-89 344
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 006 389</b>	<b>5 458 172</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,32%	2019-09-25	1 541 127,00	0,00	1 541 127,00	0,00
SWEDBANK	2,32%	2020-09-25	4 006 389,00	0,00	0,00	4 006 389,00
<b>Summa</b>			<b>5 547 516,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 541 127,00</b>	<b>4 006 389,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Hela föreningens långfristiga skuld på 4 006 389 kr förfaller till betalning under nästa räkenskapsår. Föreningen har idag ingen ambition att lösa lånet utan det kommer med största sannolikhet omsättas till en lägre ränta vilket leder till minskade räntekostnader.

**Not 19 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	63 016	63 016
Skuld för moms	182 582	179 676
Skulder till bostadsrättslokalsinnehavare pga avyttring fastighet	3 287 519	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 533 118</b>	<b>242 692</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 971	11 098
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	39 587	0
Upplupna elkostnader	27 322	22 950
Upplupna vattenavgifter	29 737	13 709
Upplupna värmekostnader	184 842	264 462
Upplupna kostnader för renhållning	8 357	9 694
Upplupna revisionsarvoden	18 400	9 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100	64 794
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 042	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	527 055	382 951
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>983 413</b>	<b>778 846</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 323 700	15 323 700

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen kommit till förlikning med Trelleborgs kommun som är bostadsrättsinnehavare till den bostadsrättslokal som finns i föreningen. Förlikningen innebär att föreningen lämnar över fastigheten Högalid 63 till Trelleborgs kommun, återbetalar avgifterna som kommunen betalat till föreningen under perioden 15 maj 2018 tom mars 2020 samt ett skadestånd. Total utbetalning från föreningen till kommunen blir 1 287 529 kr som betalas under i mars 2020.

Styrelsens underskrifter

Trelleborg 2020-04-20

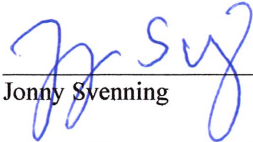
Ort och datum



Bertil Pedersen



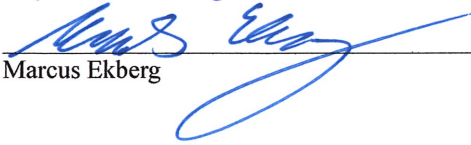
Berit Christiansen



Jonny Svenning

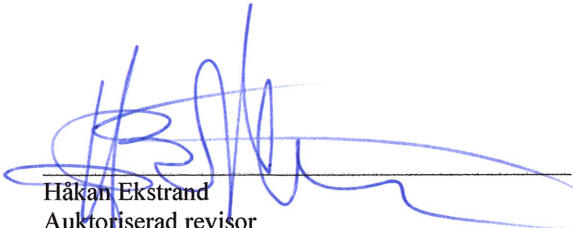


Per Ola Pettersson



Marcus Ekberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Yrev AB



Per Kvist  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 208136 - RBF  
Trelleborgshus 6  
Org.nr 747000-1780

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 208136 - RBF Trelleborgshus 6 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller

några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett

sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 2018/19 - RBF Trelleborgshus 6 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

2020-04-30

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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, driftkostnader, 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# Riksbyggen Brf Trelleborgshus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf Trelleborgshus 6 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](http://www.riksbyggen.se)

