

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Trollbäcken 1, Båstad
Org nr: 769603-2700

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trollbäcken 1,
Båstad får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 991 215 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-07-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-07.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre reparations- och avskrivningskostnader. Avskrivningarna har ökat genom övergång till regelverket K3 då fastigheten delats in i komponenter med olika avskrivningstider. Avsättningen till underhållsfonden har genom övergången minskat att endast omfatta rent underhåll och inte investeringar. Kommande investeringar beräknas täckas av avskrivningarna.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader och högre vattenavgifter. Däremot har både el- och värmekostnader minskat detta år. Räntekostnaderna har ökat ytterligare, p.g.a. rörlig ränta. De senaste åren har föreningen pausat amorteringen men detta år amorterades 400 000 kr för att på sikt minska räntekostnaderna. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Avskrivningarna som endast är en bokföringsmässig kostnad i resultatbudgeten, påverkar inte likviditeten och för närvarande täcks inte avskrivningarna fullt ut av årsavgifterna men på sikt behöver föreningen höja avgifterna ytterligare för att finansiera kommande investeringar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 9%. Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 177% till 190%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 284 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 299 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsavgifter

Föreningen äger fastigheten Morellen 1 i Båstads kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 32 lägenheter. Föreningen har dessutom tre gästlägenheter, en gemensamhetslokal, två hobbyrum samt ett gym och bastu. Byggnaderna är uppförda 1999. Fastighetens adress är Vångavägen 31 A-C i Båstad. Mark innehas med äganderätt av föreningen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	17
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carportar	11
Antal p-platser	21
Antal gästparkeringar	4

Total tomtarea 7 446 m²

Total bostadsarea 2 733 m²

Årets taxeringsvärde 54 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra 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	Fastighetskötsel och teknisk förvaltning
Södra Hallands Kraft	Fjärrvärme
Luleå Energi AB	Grön el
Kone AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Frigovent Inneklimat AB	Serviceavtal värmeinstallationer
Båstad Rör AB	VVS-installationer
Båstad El AB	El-installationer
Bjäre Kraft Bredband	TV via fiber
InfraCom Communications AB	Porttelefonioperatör
Artibus Brandteknik AB	Brandinspektion
FEAB Partner	Sopkärlstvätt
ASSA ABLOY	Portöppnare
Bjäre Maskin AB	Service av robotgräsklippare

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 202 tkr och planerat underhåll för 54 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2024 och visar på ett underhållsbehov på 247 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 90 kr/m². Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Inplåtning takdetaljer	2016	
Tak- och fasadrengöring	2016	
Värme- och ventilation	2018	Genomgång av värme- och ventilationsanläggning
Installationer	2019	Byte cirkulationspumpar för varmvattencirkulation
Utbyte rökluckor	2019	Montering av takfönster och plåtning i samband med utbyte av rökluckor
Värmepumpsbyte	2020	Utbyte frånluftsfläktar
Portöppnare	2020	Nya portöppnare i alla husen

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (hetvattenspoling, ventilationshuvar)	43 857
Övrigt	10 165

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Spångberg	Ordförande	2025
Gunilla Wickman	Sekreterare	2026
Jörgen Petersson	Vice ordförande, kassör	2025
Benny Hansson	Ledamot	2026
Isabell Bengtsson Berggren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Lindström	Suppleant	2026
Marianne Unnborn	Suppleant	2026
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2025
Joakim Paulson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Rosenberg	2025
Kristina Dalemo	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen börjat redovisa enligt K3 regelverket. Skillnader mot tidigare redovisningsprinciper avser främst komponentredovisning av anläggningstillgångar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 101 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året. Årsstämma hölls den 3 april. Därefter en extrastämma den 17 september för antagande av nya stadgar (första stadgebeslutet av två).

Föreningen anordnar flera aktiviteter för medlemmarna som boulespel, dialogmöten i Gästbudssalen, Fettisdag, Pärans Dag, Kräftskiva, Äpplets Dag och 1:a Adventsfirande (grantändning). Två vinprovningar har hållits under året, en på våren och på hösten. Även årsstämman är en trevlig sammankomst för medlemmarna.

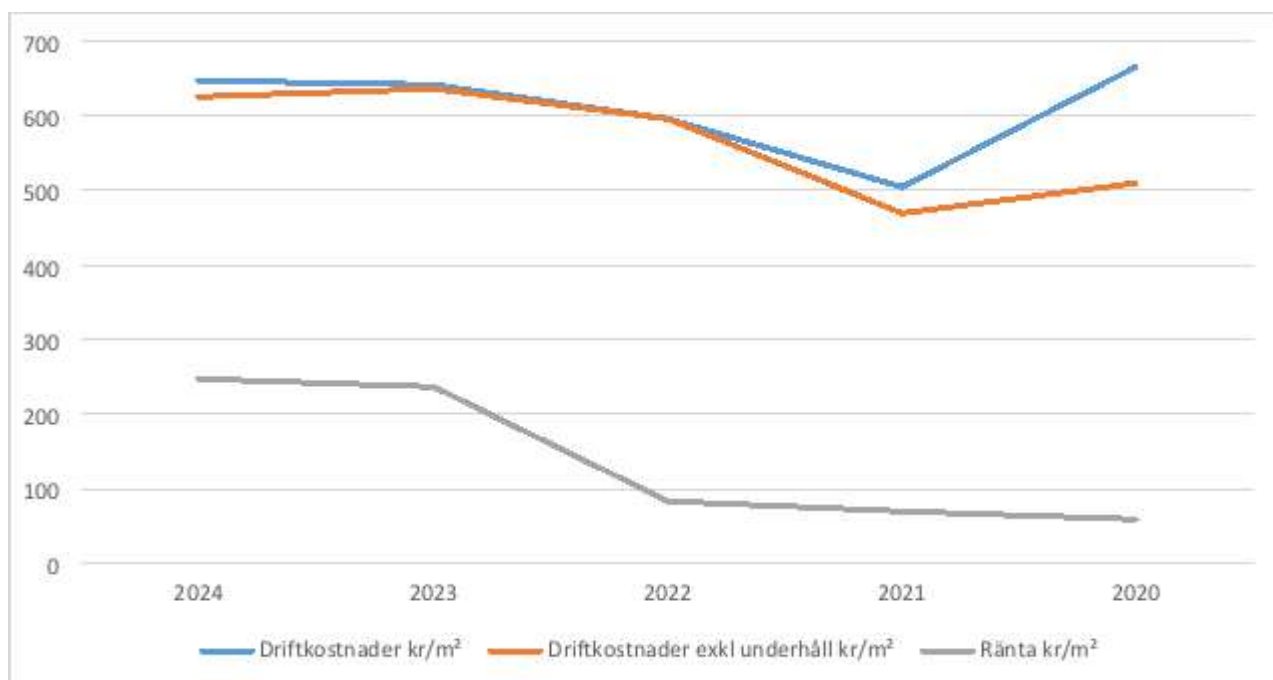
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 043	2 909	2 687	2 636	2 626
Resultat efter finansiella poster*	-985	-174	-7	341	-14
Balansomslutning	36 889	38 521	38 768	40 203	39 666
Årets kassaflöde	-352	368	-945	887	255
Soliditet %*	58	58	58	56	56
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	9	11	9	13	10
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	190	177	228	423	379
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	96	96	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 101	1 049	971	952	952
Driftkostnader kr/kvm	644	640	596	505	663
Energikostnad kr/kvm*	319	367	313	224	169
Underhållsfond kr/kvm	1 662	1 592	1 139	734	588
Reservering till underhållsfond kr/kvm	90	458	405	183	165
Sparande kr/kvm*	129	125	181	345	334
Ränta kr/kvm	246	235	82	69	59
Skuldsättning kr/kvm*	5 580	5 726	5 726	6 275	6 275
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 580	5 726	5 726	6 275	6 275
Räntekänslighet %*	5,1	5,5	5,9	6,6	6,6

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen gör en förlust detta år främst beroende på ökade avskrivningskostnader p.g.a. övergång till K3 och högre räntekostnader beroende på omsatta lån till högre ränta. Räntekostnaderna beräknas minska efterhand som Riksbanken sänker räntan. Föreningen kommer göra höjningar även framöver för att finansiera sina framtida ekonomiska åtagande.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 023 436	4 350 213	-891 306	-174 379
Disposition enl. årsstämmobeslut			-174 379	174 379
Reservering underhållsfond		247 000	-247 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-54 022	54 022	
Årets resultat				-984 808
Vid årets slut	19 023 436	4 543 191	-1 258 663	-984 808

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	-1 065 685
Årets resultat	-984 808
Årets fondreservering enligt stadgarna	-247 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	54 022
Summa	-2 243 471

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 243 471**

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	3 042 693	2 909 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 187	84 817
Summa		3 050 880	2 994 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 760 871	-1 748 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 088	-222 691
Personalkostnader	Not 6	-78 757	-73 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 284 268	-500 351
Summa rörelsekostnader		-3 396 984	-2 545 014
Rörelseresultat		-346 104	449 005
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 575	19 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-672 279	-643 558
Summa finansiella poster		-638 704	-623 384
Resultat efter finansiella poster		-984 808	-174 379
Årets resultat		-984 808	-174 379

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 286 862	36 531 368
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	195 311	235 074
Summa materiella anläggningstillgångar		35 482 173	36 766 442
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	48 000	48 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	48 000
Summa anläggningstillgångar		35 530 173	36 814 442
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	19 233	19 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	58 250	53 966
Summa kortfristiga fordringar		77 483	73 400
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 281 752	1 633 614
Summa kassa och bank		1 281 752	1 633 614
Summa omsättningstillgångar		1 359 235	1 707 014
Summa tillgångar		36 889 409	38 521 456



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	19 023 436	19 023 436	
Fond för yttre underhåll	4 543 191	4 350 213	
Summa bundet eget kapital	23 566 627	23 373 649	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 258 663	-891 306	
Årets resultat	-984 808	-174 379	
Summa fritt eget kapital	-2 243 471	-1 065 685	
Summa eget kapital	21 323 156	22 307 964	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 249 520	15 649 520
Leverantörsskulder	Not 18	93 275	3 488
Skatteskulder	Not 19	3 155	4 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	220 303	556 109
Summa kortfristiga skulder		15 566 253	16 213 492
Summa eget kapital och skulder		36 889 409	38 521 456



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-346 104	449 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 284 268	500 351
	938 164	949 356
Erhållen ränta	33 575	20 174
Erlagd ränta	-693 270	-624 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	278 469	344 601
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 083	114 368
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-226 248	-90 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48 138	368 104
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-351 862	368 104
Likvida medel vid årets början	1 633 614	1 265 511
Likvida medel vid årets slut	1 281 752	1 633 614
Kassa och Bank BR	1 281 752	1 633 614

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Redovisningsprinciper som har ändrats är komponentredovisning av anläggningstillgångar. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

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
Byggnader	Linjär	
Byggnad balkonger	Linjär	31
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	27
Byggnad elinstallationer	Linjär	36
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	31
Byggnad fasad	Linjär	40
Byggnad fönster	Linjär	31
Byggnad hyresgästanpassningar	Linjär	14
Byggnad hiss	Linjär	6
Byggnad inre ytskikt	Linjär	21
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	16
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	10
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	31
Byggnad ventilation	Linjär	17
Byggnad värmesystem	Linjär	13
Fiberinstallation	Linjär	10
Styr- larmutrustning	Linjär	10
Tappvattensystem	Linjär	10
Tvättmaskin, torkskåp och torktumlare	Linjär	10

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	3 010 020	2 866 716
Hyror, p-platser	13 200	13 200
Övriga ersättningar (övernattningsrum, pantförskrivningar, överlåtelseavg)	19 479	29 289
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-3
Summa nettoomsättning	3 042 693	2 909 202

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	84 277
Övriga rörelseintäkter (vidarefakturerade kostnader)	8 187	540
Summa övriga rörelseintäkter	8 187	84 817

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-54 022	-14 495
Reparationer	-201 598	-101 652
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 160	-50 848
Försäkringspremier	-49 866	-41 555
TV via fiber	-42 240	-42 240
Återbäring från Riksbyggen	500	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 518	-19 738
Serviceavtal (portöppnare, värmeinstalltioner)	-36 686	-36 104
Obligatoriska besiktningar (hissar)	-17 190	-16 443
Snö- och halkbekämpning	-8 266	-19 222
Förbrukningsinventarier	-11 133	-6 809
Fordons- och maskinkostnader (robotgräsklippare)	-6 125	-3 281
Vatten	-225 294	-175 716
Fastighetsel	-200 975	-244 411
Uppvärmning	-444 502	-581 519
Sophantering och återvinning	-45 107	-50 295
Förvaltningsarvode drift	-354 690	-348 695
Summa driftskostnader	-1 760 871	-1 748 223

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-185 724	-166 977
Resekostnader	-156	-222
Annonsering och reklam (hemsida)	0	-1 544
IT-kostnader	-8 308	-7 839
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-8 125
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter, stämma m.m.)	-18 134	-9 577
Kreditupplysningar	-60	-872
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 579	-4 989
Representation (avtackningar)	-3 241	-1 876
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, kopiering, toner m.m.)	-14 215	-10 301
Telefon (hiss- och porttelefon)	-1 156	-1 218
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-2 080	-2 080
Konsultarvoden (elbesiktning)	-6 250	0
Bankkostnader	-3 006	-2 829
Övriga externa kostnader (hälsoskyddstillsyn kommunen)	-13 805	-4 242
Summa övriga externa kostnader	-273 088	-222 691

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-68 000	-64 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (valberedning)	-2 400	-2 400
Övriga kostnadsersättningar (bilersättningar)	-1 170	-570
Sociala kostnader	-7 187	-6 779
Summa personalkostnader	-78 757	-73 749

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 232 331	-448 414
Avskrivning Anslutningsavgifter (fiber)	-12 175	-12 175
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 150	-13 150
Avskrivning Installationer	-26 613	-26 613
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 284 268	-500 351

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	960

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	494
Ränteintäkter från likviditetsplacering	33 180	18 199
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	161
Övriga ränteintäkter	395	359
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 575	19 214

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-672 166	-643 558
Övriga räntekostnader	-113	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-672 279	-643 558

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 878 730	44 878 730
Mark	1 000 000	1 000 000
Anslutningsavgifter	121 750	121 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 000 480	46 000 480
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 371 714	-8 923 301
Anslutningsavgifter	-97 400	-85 225
	-9 469 114	-9 008 526
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 232 331	-448 413
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 175	-12 175
	-1 244 506	-460 588
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 713 620	-9 469 114
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 286 861	36 531 367
Varav		
Byggnader	34 274 686	35 507 017
Mark	1 000 000	1 000 000
Anslutningsavgifter	12 175	24 350
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 000 000	54 000 000
Totalt taxeringsvärde	54 000 000	54 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 000 000</i>	<i>17 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	646 388	646 388
Installationer	266 125	266 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	912 513	912 513
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-523 409	-510 259
Installationer	-154 030	-127 418
	-677 439	-637 677
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 150	-13 150
Installationer	-26 612	-26 613
	-39 762	-39 763
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-717 201	-677 440
Restvärde enligt plan vid årets slut	195 312	235 074
Varav		
Inventarier och verktyg	109 829	122 979
Installationer	85 483	112 095

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	48 000	48 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	48 000	48 000
<i>96 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 233	19 434
Summa övriga fordringar	19 233	19 434

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter (gästlägenheter)	2 400	0
Förutbetalda försäkringspremier	55 850	49 866
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 100
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 250	53 966

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 077 710	1 044 229
Transaktionskonto	204 042	589 385
Summa kassa och bank	1 281 752	1 633 614

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 249 520	15 649 520
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 400 000	- 400 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	- 14 849 520	- 15 249 520
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,052%	3-mån rörligt	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,003%	3-mån rörligt	13 649 520,00	0,00	400 000,00	13 249 520,00
Summa			15 649 520,00	0,00	400 000,00	15 249 520,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 13 249 520 kr och 2 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	93 275	3 488
Summa leverantörsskulder	93 275	3 488



Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	3 155	4 375
Summa skatteskulder	3 155	4 375

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	32 222	53 213
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 885	29 513
Upplupna elkostnader	18 674	44 276
Upplupna värmekostnader	66 295	169 863
Upplupna kostnader för renhållning	4 874	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	3 520
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 700	3 789
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	76 653	251 935
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 303	556 109

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 405 000	27 405 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christer Spångberg
Ordförande

Gunilla Wickman
Ledamot

Jörgen Petersson
Ledamot

Benny Hansson
Ledamot

Isabell Bengtsson Berggren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557539422156

Dokument

Årsredovisning 2024 RBF Trollbäcken
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2025-02-17 17:12:24 CET (+0100) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2025-02-19 13:56:56 CET (+0100)

Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)
Riksbyggen
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerare

Christer Spångberg (CS)
spangberg.bastad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Spångberg"
Signerade 2025-02-18 10:52:37 CET (+0100)

Gunilla Wickman (GW)
gwickman@bjarenet.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNILLA WICKMAN"
Signerade 2025-02-17 19:49:23 CET (+0100)

Jörgen Petersson (JP1)
jorgen.peterssons@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jörgen Petersson"
Signerade 2025-02-17 19:23:42 CET (+0100)

Benny Hansson (BH)
bennyhansson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENNY HANSSON"
Signerade 2025-02-18 17:10:51 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539422156

Kenneth Nilsson (KN)
kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"
Signerade 2025-02-19 13:56:56 CET (+0100)

Joakim Paulson (JP2)
joakim.paulson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM PAULSON"
Signerade 2025-02-19 13:32:15 CET (+0100)

Isabell Bengtsson Berggren (IBB)
isabell.berggren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ISABELL BENGTTSSON BERGGREN"
Signerade 2025-02-19 13:29:32 CET (+0100)

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbäcken 1, Båstad
Org.nr. 769603-2700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbäcken 1, Båstad 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden,

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbacken 1, Båstad 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-19 13:56:29 GMT+01:00
Transaktions-ID: b990d1e566e04317ab61659e3009e5e1

Underskrift 2

Namn: Joakim Paulson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-19 14:23:16 GMT+01:00
Transaktions-ID: b116109b4e864b37b74b35a7a9fc1e4c

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 styrelsen 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 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbäcken 1, Båstad

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trollbäcken 1,
Båstad i samarbete med Riksbyggen

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

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



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

