

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

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



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbäcken 1, Båstad är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 4 800 kronor i återbäring samt 960 kronor i utdelning.

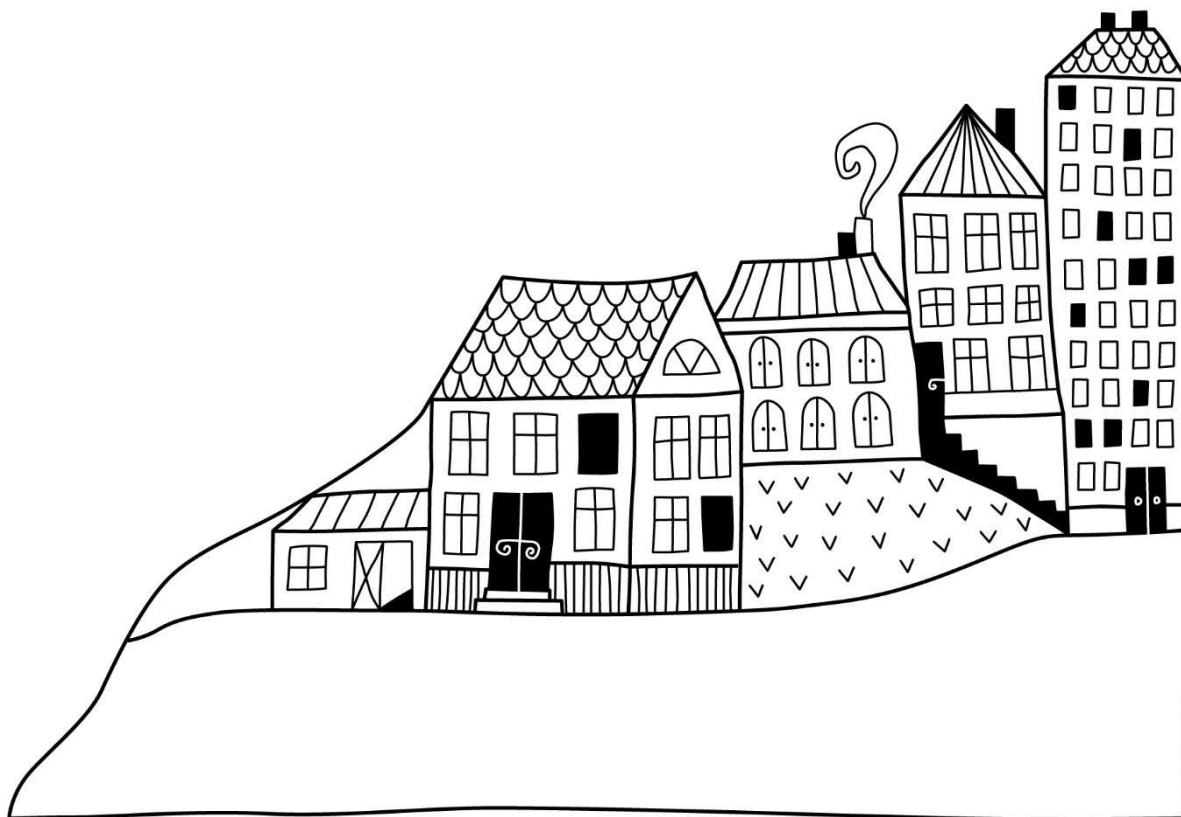
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trollbäcken 1,
Båstad får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 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.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på högre drifts- och räntekostnader och dessa kostnader är även orsaken till förlusten i resultaträkningen.

Driftskostnaderna i föreningen är högre än föregående år beroende på högre vatten, el- och värmekostnader. Föreningen köper fjärrvärme och kostnaden för den har ökat oerhört mycket de senaste åren då den består av gas. Båstads kommun tar ut en fast vattenkostnad per lägenhet och den har ökat kraftigt de senaste åren och kommer öka ytterligare under 2024. Föreningen har även detta år varit restriktiv med underhåll och endast gjort nödvändiga reparationer. Räntekostnaderna har ökat med 418 tkr jämfört med föregående år. Detta på grund av att föreningens båda lån ligger som 3-månaders rörliga och räntan har ökat mer än förväntat det senaste året. Tidigare hade föreningen mycket låg ränta på lånen.

Föreningen har fått elstöd med 84 277 kr vilket redovisas som intäkt, not 3.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Räntorna förväntas sjunka framöver och då räknar föreningen med ett bättre resultat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 11%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 228% till 177%. Föreningen har inte amorterat något under året men nästa år 2024 kommer föreningen amortera 400 000 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 326 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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.

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 m ²
Total bostadsarea	2 733 m ²

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	Fastighetsskötsel 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	Porttelefonoperatör
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 102 tkr och planerat underhåll för 14 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 251 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 458 kr/m².

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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

Beskrivning	Belopp
Övrigt	14 495 kr

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	2024
Gunilla Wickman	Sekreterare	2025
Jörgen Petersson	Vice ordförande, kassör	2024
Peter Krikström	Ledamot	(avflyttad)
Isabell Bengtsson Berggren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inga Högberg	Suppleant	2024
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2024
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnel Sköldbrant	2024
Margareta Rosendahl	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 8,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 049 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

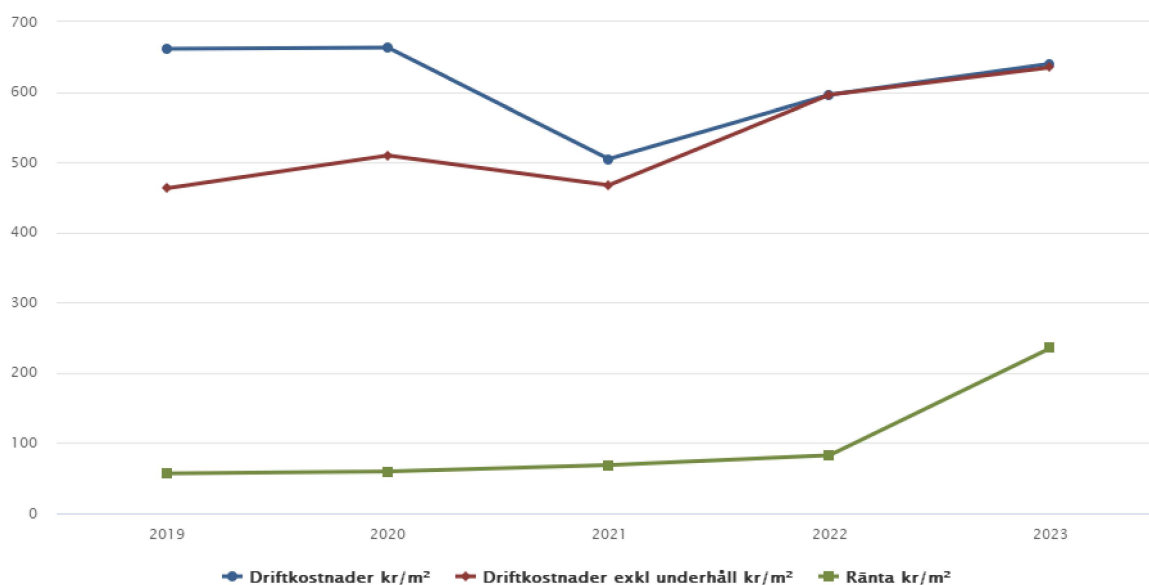
Föreningen anordnar flera aktiviteter för medlemmarna som boulespel, dialogmöten i Gästabudssalen, Pärans Dag, Äpplets Dag och 1:a Adventsfirande (grantändning). Även årsstämman är en trevlig sammankomst för medlemmarna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 879 916	2 667 456	2 615 424	2 615 424	2 567 424
Resultat efter finansiella poster	-174 379	-6 888	340 933	-14 219	-76 271
Balansomslutning	38 521 456	38 768 071	40 202 643	39 666 477	39 919 433
Årets kassaflöde	368 104	-945 430	887 263	254 684	-127 535
Soliditet %	58	58	56	56	56
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	11	9	13	10	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	177	228	423	379	134
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 049	971	952	952	933
Driftkostnader kr/kvm	640	596	505	663	662
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	635	596	467	510	463
Energikostnad kr/kvm	367	313	224	169	176
Underhållsfond kr/kvm	1 592	1 139	734	588	580
Reservering till underhållsfond kr/kvm	458	405	183	165	157
Sparande kr/kvm	125	181	345	334	355
Ränta kr/kvm	235	82	69	59	57
Skuldsättning kr/kvm	5 726	5 726	6 275	6 275	6 366
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 726	5 726	6 275	6 275	6 366
Räntekänslighet %	5,5	5,9	6,6	6,6	6,8

Föreningen har en förlust detta år och den är dels orsakad av höga fjärrvärmekostnader som baseras på aktuellt pris för gas och dels det höga ränteläget. Värmekostnaden kan föreningen inte påverka så mycket. Däremot beräknas föreningens två lån med rörliga ränta sjunka framöver i takt med att ränteläget förbättras.



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). 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	3 113 708	352 088	-6 888
Disposition enl. årsstämmobeslut			-6 888	6 888
Reservering underhållsfond		1 251 000	-1 251 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-14 495	14 495	
Årets resultat				-174 379
Vid årets slut	19 023 436	4 350 213	-891 305	-174 379

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	345 199
Årets resultat	-174 379
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 251 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 495
Summa	-1 065 685

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 065 685

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 879 916	2 667 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 103	109 758
Summa rörelseintäkter		2 994 019	2 777 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 748 223	-1 626 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 691	-368 863
Personalkostnader	Not 6	-73 749	-78 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-500 351	-500 351
Summa rörelsekostnader		-2 545 014	-2 574 430
Rörelseresultat		449 005	202 785
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	960	4 608
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 214	11 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-643 558	-225 449
Summa finansiella poster		-623 384	-209 673
Resultat efter finansiella poster		-174 379	-6 888
Årets resultat		-174 379	-6 888



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 531 368	36 991 956
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	235 074	274 836
Summa materiella anläggningstillgångar		36 766 442	37 266 793
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	48 000	48 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	48 000
Summa anläggningstillgångar		36 814 442	37 314 793
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	7 728
Övriga fordringar	Not 15	19 434	19 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	53 966	160 765
Summa kortfristiga fordringar		73 400	187 768
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 633 614	1 265 511
Summa kassa och bank		1 633 614	1 265 511
Summa omsättningstillgångar		1 707 014	1 453 279
Summa tillgångar		38 521 456	38 768 071



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	19 023 436	19 023 436	
Fond för yttre underhåll	4 350 213	3 113 708	
Summa bundet eget kapital	23 373 649	22 137 144	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-891 306	352 088	
Årets resultat	-174 379	-6 888	
Summa fritt eget kapital	-1 065 685	345 199	
Summa eget kapital	22 307 964	22 482 343	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 649 520	15 649 520
Leverantörsskulder	Not 19	3 488	208 005
Skatteskulder	Not 20	4 375	4 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	556 109	423 406
Summa kortfristiga skulder		16 213 492	16 285 728
Summa eget kapital och skulder		38 521 456	38 768 071



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-174 379	-6 888
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	500 351	500 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	325 972	493 463
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	114 368	-11 209
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-72 236	72 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	368 104	554 570
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 500 000
Årets kassaflöde	368 104	-945 430
Likvidamedel vid årets början	1 265 511	2 210 941
Likvidamedel vid årets slut	1 633 615	1 265 511
Uppllysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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	100
Tvättmaskiner och torktumlare	Linjär	15
Fiberinstallation	Linjär	10
Styr- larmutrustning	Linjär	10
Tappvattensystem	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 866 716	2 654 256
Hyror, p-platser	13 200	13 200
Summa nettoomsättning	2 879 916	2 667 456

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar (övernattningsrum, pantförskrivningar, överlåtelseavg)	29 289	20 015
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	3
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	84 277	0
Övriga rörelseintäkter (ersättning tvist enl dom fg år)	540	87 981
Försäkringsersättningar	0	1 759
Summa övriga rörelseintäkter	114 103	109 758

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-14 495	0
Reparationer	-101 652	-144 947
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 848	-48 608
Försäkringspremier	-41 555	-37 102
Kabel- och digital-TV	-42 240	-42 240
Återbäring från Riksbyggen	4 800	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 738	-4 263
Serviceavtal (portöppnare, värmeinstallationer)	-36 104	-32 492
Obligatoriska besiktningar (hissar)	-16 443	-35 995
Snö- och halkbekämpning	-19 222	-19 488
Förbrukningsinventarier	-6 809	-9 799
Fordons- och maskinkostnader (robotgräsklippare)	-3 281	-5 744
Vatten	-175 716	-151 016
Fastighetsel	-244 411	-217 661
Uppvärmning	-581 519	-487 175
Sophantering och återvinning	-50 295	-46 037
Förvaltningsarvode drift	-348 695	-347 596
Summa driftskostnader	-1 748 223	-1 626 962

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-166 977	-159 153
Resekostnader	-222	-189
Annonsering och reklam (hemsida)	-1 544	-1 814
IT-kostnader	-7 839	-5 914
Arvode, yrkesrevisor	-8 125	-6 875
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter, stämma m.m.)	-9 577	-5 490
Kreditupplysningar	-872	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 989	-5 315
Representation	-1 876	-1 413
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, kopiering, toner m.m.)	-10 301	-10 451
Telefon (hiss- och porttelefon)	-1 218	-1 222
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-2 080	-2 080
Konsultarvoden	0	-84 890
Bankkostnader	-2 829	-2 400
Advokat och rättegångskostnader	0	-81 500
Övriga externa kostnader	-4 242	0
Summa övriga externa kostnader	-222 691	-368 863



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-64 000	-68 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (valberedning)	-2 400	-2 400
Övriga kostnadsersättningar (bilersättningar)	-570	-666
Sociala kostnader	-6 779	-7 187
Summa personalkostnader	-73 749	-78 253

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-448 414	-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	-500 351	-500 351

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	960	4 608
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	960	4 608

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	494	4 074
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 199	7 074
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	161	0
Övriga ränteintäkter	359	20
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 214	11 168

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-643 558	-225 449
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-643 558	-225 449

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-8 923 301	-8 474 887
Anslutningsavgifter	-85 225	-73 050
	-9 008 526	-8 547 937
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-448 413	-448 414
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 175	-12 175
	-460 588	-460 589
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 469 114	-9 008 526
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 531 368	36 991 956
Varav		
Byggnader	35 507 017	35 955 430
Mark	1 000 000	1 000 000
Anslutningsavgifter	24 350	36 525
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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	646 388	646 388
Installationer	266 125	266 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	912 513	912 513
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-510 259	-497 109
Installationer	-127 418	-100 805
	-637 677	-597 914
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 150	-13 150
Installationer	-26 612	-26 613
	-39 762	-39 763
Restvärde enligt plan vid årets slut	235 074	274 836
Varav		
Inventarier och verktyg	122 979	136 129
Installationer	112 095	138 707

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 728
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	7 728

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 434	19 275
Summa övriga fordringar	19 434	19 275

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 866	41 555
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	115 902
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 100	3 308
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 966	160 765

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 044 229	525 732
Transaktionskonto	589 385	739 778
Summa kassa och bank	1 633 614	1 265 511

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 649 520	15 649 520
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 400 000	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	- 15 249 520	- 15 649 520
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,736%	3-mån rörligt	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,632%	3-mån rörligt	13 649 520,00	0,00	0,00	13 649 520,00
Summa			15 649 520,00	0,00	0,00	15 649 520,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 13 649 520 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. Föreningen har tillfälligt stoppat amorteringen under året för att temporärt öka på likvida medel. Nästa år kommer 400 000 kr att amorteras.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	3 488	208 005
Summa leverantörsskulder	3 488	208 005

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	4 375	4 797
Summa skatteskulder	4 375	4 797

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	53 213	34 584
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 513	13 115
Upplupna elkostnader	44 276	23 545
Upplupna värmekostnader	169 863	126 996
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	3 520	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 789	9 182
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	251 935	215 984
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	556 109	423 406

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	27 405 000	27 405 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 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

Jörgen Petersson

Gunilla Wickman

Inga Högberg

Isabell Bengtsson Berggren

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

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor
Exset Revision



Verifikat

Transaktion 09222115557510578379

Dokument

Årsredovisning 2023

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2024-02-13 11:24:59 CET (+0100) av Ingrid

Gustavsson (IG)

Färdigställt 2024-02-14 07:49:17 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 "Carl Nils Christer Spångberg"

Signerade 2024-02-13 13:52:46 CET (+0100)

Jörgen Petersson (JP)

jorgen.peterssons@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jörgen Petersson"

Signerade 2024-02-13 14:18:29 CET (+0100)

Gunilla Wickman (GW)

gwickman@bjarenet.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNILLA WICKMAN"

Signerade 2024-02-13 11:28:03 CET (+0100)

Inga Högberg (IH)

ingahog@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inga Marianne Högberg"

Signerade 2024-02-13 13:26:06 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557510578379

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ISABELL BENGTTSSON BERGGREN"
Signerade 2024-02-13 14:04:33 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"
Signerade 2024-02-14 07:49:17 CET (+0100)

Markus Ahlberg (MA)
markus.ahlberg@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKUS AHLBERG"
Signerade 2024-02-13 21:49:22 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 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

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 Riksborgen Bostadsrättsförening Trollbäcken 1, Båstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Markus Ahlberg
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: Markus Ahlberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-02-13 21:48:32 GMT+01:00
Transaktions-ID: cc7f1d4c27f84f7bbf78e7f1cc574c4d

Underskrift 2

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-02-14 07:48:43 GMT+01:00
Transaktions-ID: 5cceddb1327a4a3d99953a4144f74dfb

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, 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 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 bostadsrättsföreningens 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 planliga 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.

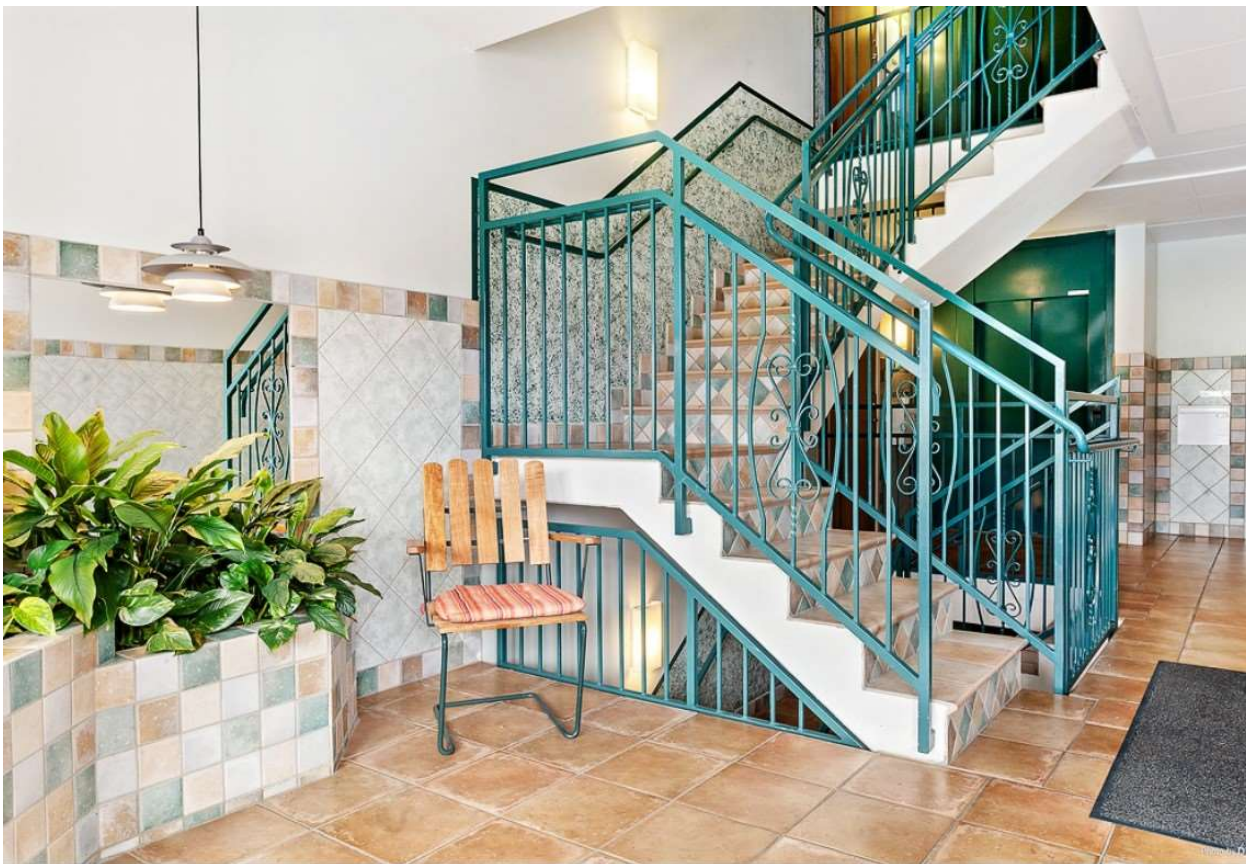
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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, 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

