
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

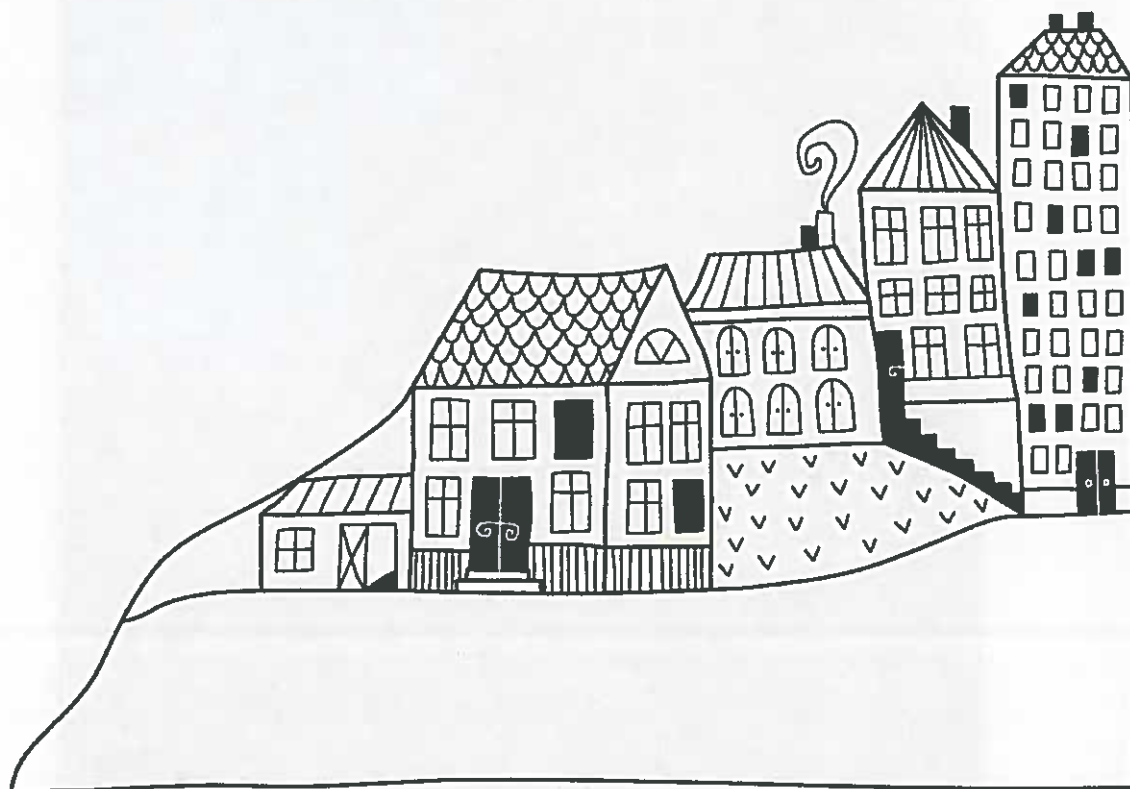
Riksbyggen Brf Trelleborgshus 1
Org nr: 747000-1152



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Trelleborgshus 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader framför allt i form av underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 150% till 356%.

I resultatet ingår avskrivningar med 550 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 302 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gissbergshejdan 2 och Slussgården 1 i Trelleborgs kommun.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
7	55	74	136

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
10	56

Total tomtarea	15 687 m ²
Total bostadsarea	9 190 m ²
Total lokalarea	242 m ²

Årets taxeringsvärde	67 488 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 488 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom

intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 169 tkr och planerat underhåll för 737 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 610 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 175 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 610 tkr (175 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Renovering av fasader	2002	
Upprustning av utemijö	2004	
Byte av uppvärmningssystem	2010	Föreningen anslöt sig till fjärrvärmenätet
Återvinning av varmluft	2010	
Relining	2013	
Säkerhetsdörrar	2017	
Byte av tappvattenrör	2016-2017	
Tvättutrustning	2017	
Utvändig målning	2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Beskrivning	
Bostäder	183 460 kr
Gemensamma utrymmen	101 067 kr
Porttelefoni	118 570 kr
Brandlarm	201 913 kr
Armaturer	138 022 kr

Planerat underhåll	År
Beskrivning	
Ombyggnad av garage och p-platser samt installation av solceller på hus- och garagetak	Påbörjas 2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Urban Nilsson	Ordförande	2019
Håkan Trulsson	Ledamot	2020
Gulli Olsson	Ledamot	2020
Kristina Silfversparre	Ledamot	2019
Gunnel Dekan	Ledamot	2020
Marcus Ekberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2019
Suppleant	2020
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor 2019
Kjell Johansson	Förtroendevald revisor 2019

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
2019
2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman 2018 togs beslut om att låta styrelsen förhandla och teckna avtal gällande en totalöversyn av parkeringsområdena samt byggande av nya garage. Styrelsen blev även beviljad att förhandla och teckna avtal om montage av laddningsstationer för el-bilar samt solceller på garagens och husens tak. Någon kalkylerad kostnad för projektet fanns tyvärr inte vid upprättandet av årsredovisningen för 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 175 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 173 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 1 %.

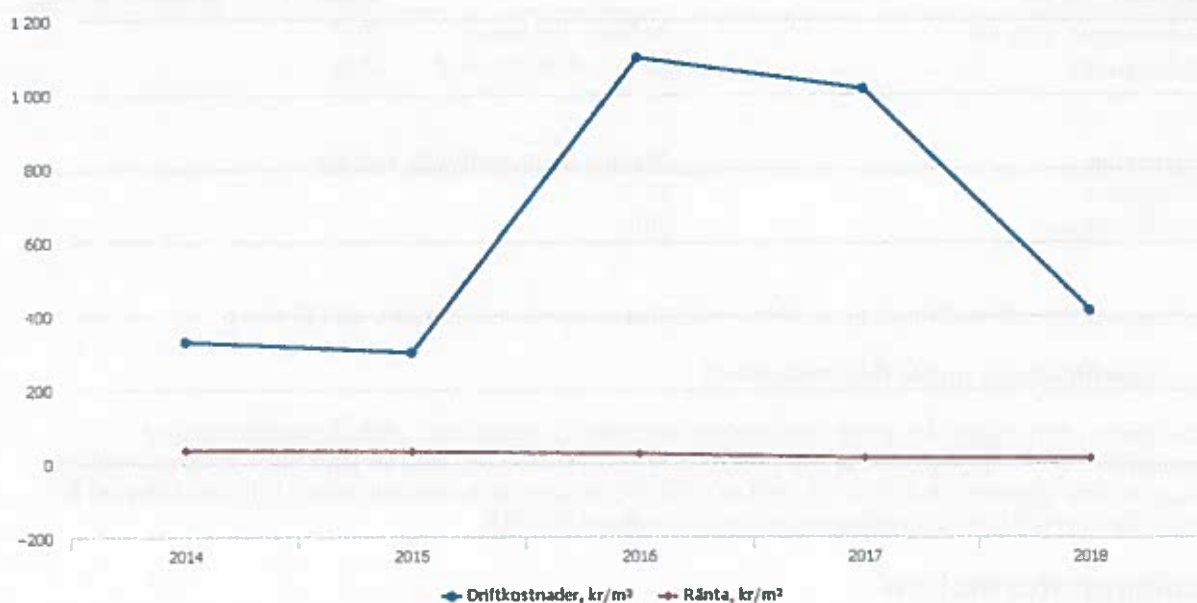
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på 2% från januari 2019. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 742 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 254	7 224	7 064	6 994	6 894
Resultat efter finansiella poster	1 753	-3 350	-4 938	2 591	2 278
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	692	-5 006	-5 917	1 550	1 236
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	171	176	161	162	162
Soliditet %	69	65	63	47	41
Likviditet %	356	150	378	1 007	1 055
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	742	757	757	750	739
Driftkostnader, kr/m ²	414	1 015	1 099	300	329
Ränta, kr/m ²	14	15	26	32	35



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	554 996	0	17 184 000	0	5 598 529	-3 899 475
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 899 475	3 899 475
Reservering underhållsfond				1 610 000	-1 610 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-736 782	736 782	
Årets resultat						1 752 779
Vid årets slut	554 996	0	17 184 000	873 218	825 836	1 752 779

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	1 699 054
Årets resultat	1 752 779
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 610 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	736 782
Summa	2 578 615

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade vinsten:

Att balansera i ny räkning **2 578 615**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 253 512	7 224 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 381	99 821
Summa rörelseintäkter		7 361 893	7 323 826
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 907 954	-9 576 340
Övriga externa kostnader	Not 5	-588 253	-568 721
Personalkostnader	Not 6	-449 169	-403 503
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-549 609	-549 609
Summa rörelsekostnader		-5 494 985	-11 098 173
Rörelseresultat		1 866 908	-3 774 347
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 584	18 768
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 124	318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-135 837	-144 214
Summa finansiella poster		-114 129	-125 128
Resultat efter finansiella poster		1 752 779	-3 899 475
Årets resultat		1 752 779	-3 899 475



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 578 631	26 073 840
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	380 675	435 075
Summa materiella anläggningstillgångar		25 959 306	26 508 915
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	204 000	204 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 000	204 000
Summa anläggningstillgångar		26 163 306	26 712 915
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	924	25 282
Övriga fordringar	Not 15	215 677	173 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	293 688	182 417
Summa kortfristiga fordringar		510 289	381 460
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 058 727	2 770 249
Summa kassa och bank		4 058 727	2 770 249
Summa omsättningstillgångar		4 569 016	3 151 709
Summa tillgångar		30 732 322	29 864 624



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		554 996	554 996
Uppskrivningsfond		17 184 000	17 184 000
Fond för yttre underhåll		873 218	0
Summa bundet eget kapital		18 612 214	17 738 996
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		825 836	5 598 529
Årets resultat		1 752 779	-3 899 475
Summa fritt eget kapital		2 578 615	1 699 054
Summa eget kapital		21 190 829	19 438 050
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 259 760	8 331 760
Summa långfristiga skulder		8 259 760	8 331 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	72 000	72 000
Leverantörsskulder	Not 19	437 225	1 090 983
Skatteskulder	Not 20	872	872
Övriga skulder	Not 21	65 111	56 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	706 526	874 242
Summa kortfristiga skulder		1 281 733	2 094 814
Summa eget kapital och skulder		30 732 322	29 864 624



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	50
Standardförbättringar	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 818 739	6 888 761
Hyrer, lokaler	18 300	18 300
Hyrer, garage	87 240	87 500
Hyrer, övriga	1 940	1 655
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-100	-200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-260
Vattenavgifter	120 033	31 340
Elavgifter	207 360	196 909
Summa nettoomsättning	7 253 512	7 224 005



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Övriga lokalintäkter	6 000	600
Övriga avgifter	71 808	71 852
Övriga ersättningar	24 204	25 742
Fakturerade kostnader	3 780	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	14
Övriga rörelseintäkter	2 588	353
Summa övriga rörelseintäkter	108 381	99 821

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Underhåll	-736 782	-6 561 144
Reparationer	-168 597	-96 031
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-182 712	-179 720
Försäkringspremier	-89 766	-85 491
Kabel- och digital-TV	-341 584	-348 653
Återbäring från Riksbyggen	6 875	3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 135	0
Serviceavtal	-33 033	-27 108
Obligatoriska besiktningar	-17 113	-34 600
Bevakningskostnader	-3 281	0
Snö- och halkbekämpning	-80 903	-43 878
Drift och förbrukning, övrigt	0	-578
Förbrukningsinventarier	-43 430	-16 531
Vatten	-253 936	-260 089
Fastighetsel	-478 331	-576 181
Uppvärmning	-632 174	-582 757
Sophantering och återvinning	-106 020	-108 550
Fastighets- och trädgårdsskötsel	-743 033	-658 931
Summa driftkostnader	-3 907 954	-9 576 340

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-398 473	-394 040
Hyra inventarier & verktyg	4 557	0
IT-kostnader	-6 250	0
Arvode, yrkesrevisorer	-9 376	-8 313
Övriga förvaltningskostnader	-17 416	-22 101
Kreditupplysningar	-5 150	-3 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 953	-18 368
Kontorsmateriel	-31 829	-33 901
Telefon och porto	-16 087	-23 715
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-17
Medlems- och föreningsavgifter	-12 400	-5 712
Konsultarvoden	-69 137	-26 053
Bankkostnader	-1 550	-1 005
Övriga externa kostnader	-7 189	-32 246
Summa övriga externa kostnader	-588 253	-568 721

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-188 376	-181 326
Styrelsearvoden inkl sammanträdesarvode	-139 925	-113 400
Övriga ersättningar	-900	0
Arvode till vicevärd	-26 010	-10 308
Övriga kostnadsersättningar	-20 043	-24 987
Pensionskostnader	-7 267	-2 360
Övriga personalkostnader	0	-6 600
Sociala kostnader	-66 648	-64 522
Summa personalkostnader	-449 169	-403 503

Arvode till vicevärd lägre 2017 pga korrigering från 2016.

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-178 750	-178 750
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-14 114	-14 114
Avskrivning Anslutningsavgifter	-54 400	-54 400
Avskrivningar tillkommande utgifter	-302 345	-302 345
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-549 609	-549 609




Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning andelar Riksbyggen intresseförening	19 584	18 768
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	19 584	18 768

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 124	276
Övriga ränteintäkter	0	42
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 124	318

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-127 233	-110 781
Övriga räntekostnader	-254	-25 029
Övriga finansiella kostnader	-8 350	-8 404
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-135 837	-144 214



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 222 296	9 222 296
Mark	17 400 000	17 400 000
Tillkommande utgifter	19 530 390	19 106 984
Markanläggning	253 938	253 938
	46 406 624	45 983 218
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	423 406
	0	423 406
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 406 624	46 406 624
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 430 267	-5 251 517
Tillkommande utgifter	-14 648 578	-14 332 119
Markanläggningar	-253 938	-253 938
	-20 332 783	-19 837 574
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 332 783	-19 837 574
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	0	17 184 000
Omklassificering mark	0	-17 184 000
	0	0
Årets avskrivningar		
Byggnader	-178 750	-178 750
Tillkommande utgifter	-316 459	-316 459
	-495 209	-495 209
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 827 992	-20 332 783
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 578 632	26 073 841
Varav		
Byggnader	3 613 279	3 792 029
Mark	17 400 000	17 400 000
Tillkommande utgifter	4 565 353	4 881 812
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 400 000	67 400 000
Lokaler	88 000	88 000
Totalt taxeringsvärde	67 488 000	67 488 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 088 000</i>	<i>50 088 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 400 000</i>	<i>17 400 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	35 213	35 213
Inventarier och verktyg	121 811	121 811
Installationer	625 696	625 696
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	782 720	782 720
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-35 213	-35 213
Inventarier och verktyg	-121 811	-121 811
Installationer	-190 621	-136 221
	- 347 645	-293 245
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier		0
Installationer	-54 400	-54 400
	- 54 400	- 54 400
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 402 045	- 347 645
Restvärde enligt plan vid årets slut	380 675	435 075
Varav		
Installationer	380 675	435 075

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar i Intresseföreningen södra och mellersta Skåne	204 000	204 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	204 000	204 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	924	25 282
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	924	25 282



Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	24 077	27 069
Skattekonto	191 600	146 692
Summa övriga fordringar	215 677	173 761

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	103 014	89 766
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 142	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	85 396	85 396
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 620	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 516	7 255
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	293 688	182 417

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	0	4 028
Transaktionskonto	4 058 727	2 766 221
Summa kassa och bank	4 058 727	2 770 249

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	8 331 760	8 403 760
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-72 000	-72 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 259 760	8 331 760

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,25%	2022-08-25	4 285 634,00	0,00	72 000,00	4 213 634,00
SWEDBANK	1,79%	2026-08-25	4 118 126,00	0,00	0,00	4 118 126,00
Summa			8 403 760,00	0,00	72 000,00	8 331 760,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 72 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 72 tkr årligen.



Not 19 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	437 225	1 090 983
Summa leverantörsskulder	437 225	1 090 983

Not 20 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	872	872
Summa skatteskulder	872	872

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	65 051	49 633
Avräkning hyror och avgifter	60	1 620
Clearing	0	4 969
Summa övriga skulder	65 111	56 222

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	54 319	51 765
Upplupna sociala avgifter	17 250	17 250
Upplupna räntekostnader	9 831	9 547
Upplupna elkostnader	49 421	49 694
Upplupna vattenavgifter	22 144	23 199
Upplupna värmekostnader	78 968	91 015
Upplupna kostnader för renhållning	9 031	8 724
Upplupna revisionsarvoden	9 188	9 000
Upplupna styrelsearvoden	15 600	15 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341	41 495
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 922	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	393 511	557 448
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	706 526	874 737

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	18 460 700	18 460 700



Styrelsens underskrifter

Trelleborg 2019-03-20

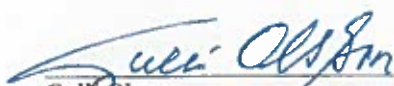
Ort och datum



Urban Nilsson



Håkan Trulsson



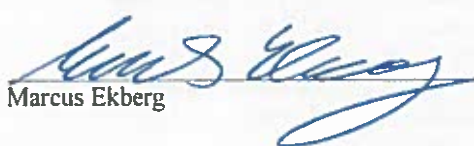
Gull-Olsson



Gunnel Dekan



Kristina Silfversparre

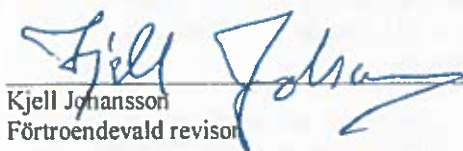


Marcus Ekberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10.



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB



Kjell Johansson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf
Trelleborgshus 1
Org.nr 747000-1152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Trelleborgshus 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Trelleborgshus 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ystad den 10 april 2019



Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 Brf Trelleborgshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Trelleborgshus 1 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.

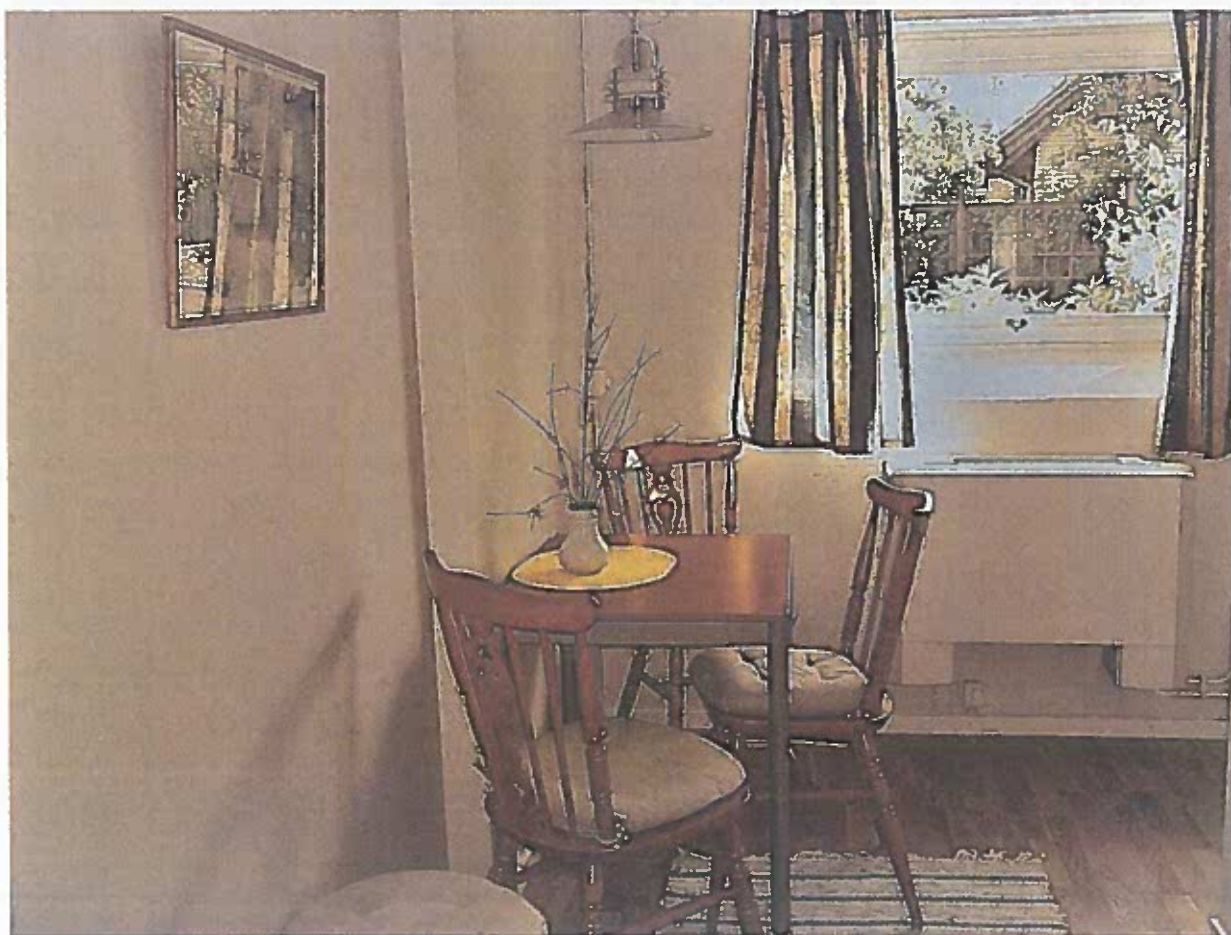


Bild från föreningens populära gästlägenhet

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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet