

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Ängelholmshus nr 16  
Org nr: 716406-2817



## Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 16 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 10 300 kronor i återbäring samt 12 130 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Ängelholms hus nr  
16 får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 11 631 639 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år beroende på mer utfört underhåll samt högre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att underhållskostnaderna ingår i denna post och föreningen har utfört mer för underhåll detta år. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsättning av lån till högre ränta. Föreningen har fått elstöd med 40 201 kr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 51%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 277% till 271%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 680 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 730 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Påskliljan 3 i Ängelholms Kommun med därpå uppförda bostadshus med 71 stycken lägenheter och 1 lokal. 4 st småhus avser specialenhet och används som daghem. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Lökgatan i Ängelholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	19
3 rum och kök	36
4 rum och kök	16

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	50
Antal p-platser	46

Total tomtarea	21 150 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 220 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	74 259 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 259 000 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	Teknisk förvaltning och fastighetservice
Schindler AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
TeliaSonera Sverige AB	TV, internet, telefon
Eways AB	Laddstolpar, debitering & avläsning

## 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 153 tkr och planerat underhåll för 723 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 210 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 355 kr/m<sup>2</sup>.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Avsättningen har ökat kraftigt då underhållsplanens prisregister uppdaterats med högre priser. Detta beroende på förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden vilket påverkat priserna negativt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Fasader	2008-2009	Byte av fasadpanel samt målning
Tvättstuga	2010	Nya maskiner
Målning	2011-2012	Utvändig målning av fönster, radhusen
Värme	2012-2013	Byte av regler- och injusteringsventiler
Utbyte av fläkt	2014	Energisnålare fläkt i 21:an och 23:an
Fiberkabel	2015	Slutfördes under augusti månad
Asfaltkomplettering	2015	Lagning av hål samt annan komplettering
Markarbeten	2016	Asfaltering
Markinventarier	2016	Staket runt containerplats
Lekplats	2016	Upprustning av en lekplats
Målning	2016-2019	Målningsarbete fasader, plåt, takkupor m.m.
Markinventarier	2018-2019	Mur runt rabatt, nytt staket m.m.
Lekplats	2020	Upprustning lekplats
Huskroppar utvändigt	2021	Underhåll staket, dörrar och fönster vid behov
Lekplats	2021	Upprustning av en lekplats

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte FTX-system)	719 772 kr
Övrigt	3 503 kr



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan-Åke Persson	Ordförande	2024
Agneta Olsson	Sekreterare	2024
Mattias Kvist	Vice ordförande	2024
Ulf Magnusson	Ledamot	2023
Aila Visala	Ledamot	2023
Katrina Dakouri	Ledamot	2023
Kent Malmström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Philip Andersson	Suppleant	2024
Tobias Ljungberg	Suppleant	2023
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2023
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marina Persson	2023
Ryan Gerat	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-09-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 828 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

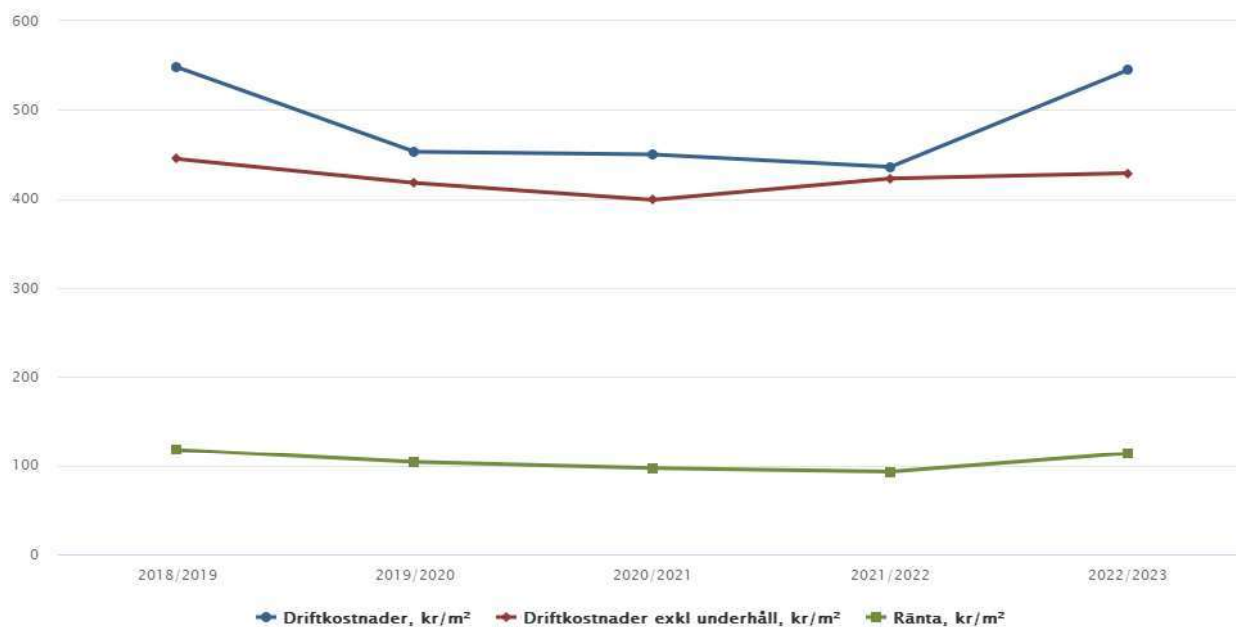
Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år:

- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har investerat i 6 st laddstolpar.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 396	5 301	5 191	5 144	5 105
Resultat efter finansiella poster	50	871	658	480	-150
Årets resultat	50	871	658	480	-150
Resultat exklusive avskrivningar	730	1 543	1 330	1 153	522
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 480	643	530	363	-213
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	355	145	129	127	118
Balansomslutning	49 335	49 777	49 508	49 585	49 686
Soliditet %	24	23	22	20	19
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	51	31	30	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	271	277	236	188	161
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	828	812	804	796	796
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	545	436	450	453	548
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	429	423	399	418	445
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	114	93	97	104	118
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	667	428	296	219	127
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 882	5 984	6 092	6 201	6 309
Skuldkvot %	6,62	6,87	7,15	7,35	7,53



**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 i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 714 300	2 659 343	1 418 205	870 771
Disposition enl. årsstämmobeslut			870 771	-870 771
Reservering underhållsfond		2 210 000	-2 210 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-723 275	723 275	
Årets resultat				49 643
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 714 300</b>	<b>4 146 068</b>	<b>802 251</b>	<b>49 643</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	2 288 975
Årets resultat	49 643
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 210 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	723 275
<b>Summa</b>	<b>851 893</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 851 893

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 396 188	5 301 395
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 189	117 890
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 527 377</b>	<b>5 419 285</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 391 986	-2 714 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-588 170	-487 025
Personalkostnader	Not 6	-149 939	-127 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-680 215	-672 711
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 810 310</b>	<b>-4 002 136</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>717 067</b>	<b>1 417 150</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 130	58 224
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	66 210	11 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-745 763	-615 857
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-667 423</b>	<b>-546 379</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>49 643</b>	<b>870 771</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>49 643</b>	<b>870 771</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	44 032 689	44 705 400
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	74 354	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	127 019
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 107 043</b>	<b>44 832 419</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 14	606 500	606 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>606 500</b>	<b>606 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 713 543</b>	<b>45 438 919</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 299	0
Övriga fordringar	Not 16	9 960	35 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	274 905	162 639
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>286 164</b>	<b>197 720</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	4 335 285	4 140 854
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 335 285</b>	<b>4 140 854</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 621 449</b>	<b>4 338 574</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>49 334 992</b>	<b>49 777 492</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	6 714 300	6 714 300	
Fond för yttre underhåll	4 146 068	2 659 343	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 860 368</b>	<b>9 373 643</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	802 250	1 418 205	
Årets resultat	49 643	870 771	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>851 893</b>	<b>2 288 975</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 712 262</b>	<b>11 662 618</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	28 526 756	23 956 566
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 526 756</b>	<b>23 956 566</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 061 513	13 264 663
Leverantörsskulder	Not 20	92 074	161 582
Skatteskulder	Not 21	32 220	25 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	910 167	706 812
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 095 974</b>	<b>14 158 308</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>49 334 992</b>	<b>49 777 492</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Fiberinstallation	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 151 168	5 050 200
Hyror, lokaler	5 000	5 000
Hyror, garage	173 400	172 500
Hyror, p-platser	79 200	79 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 080	-5 285
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 500	-220
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 396 188</b>	<b>5 301 395</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
IT-avgifter (fiber)	85 200	85 200
Övriga avgifter	1 280	0
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter m.m.)	7 911	11 531
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Övriga rörelseintäkter	36 803	21 162
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>131 189</b>	<b>117 890</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-723 275	-84 353
Reparationer	-153 409	-137 489
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-453 203	-435 138
Försäkringspremier	-69 960	-64 108
IT-avgifter (fiber)	-185 464	-184 237
Återbäring från Riksbyggen	10 300	12 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 358	-11 931
Serviceavtal	-19 633	-10 104
Obligatoriska besiktningar (hissar/lekplatser, obligatorisk ventilationskontroll)	-69 409	-21 516
Snö- och halkbekämpning	-47 105	-38 109
Statuskontroll	-29 615	-28 694
Förbrukningsinventarier	-2 288	-7 552
Vatten	-247 217	-237 743
Fastighetsel	-87 393	-108 088
Uppvärmning	-737 675	-731 128
Sophantering och återvinning	-116 603	-116 822
Förvaltningsarvode drift	-450 680	-509 783
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 391 986</b>	<b>-2 714 596</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-527 009	-426 850
IT-kostnader	-840	-840
Arvode, yrkesrevisorer	-8 000	-7 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 041	-3 778
Kreditupplysningar	-1 228	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 047	-11 531
Representation (medlemsaktiviteter)	-4 785	-5 833
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, bläckpatroner m.m.)	-8 868	-7 204
Telefon (hissar, porttelefoner)	-17 078	-10 839
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-4 615	-2 730
Bankkostnader	-2 291	-2 100
Övriga externa kostnader (årsavgift hälsoskyddstillsyn)	-4 368	-8 320
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-588 170</b>	<b>-487 025</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-74 300	-64 400
Sammanträdesarvoden	-31 500	-26 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 500	-10 500
Övriga kostnadsersättningar	-143	-1 073
Övriga personalkostnader (utbildning)	-7 900	-3 950
Sociala kostnader	-25 596	-21 881
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-149 939</b>	<b>-127 804</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-618 711	-618 711
Avskrivning Anslutningsavgifter	-54 000	-54 000
Avskrivning Installationer (laddstolpar)	-7 504	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-680 215</b>	<b>-672 711</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 130	58 224
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 130</b>	<b>58 224</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	8 769	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	57 083	11 237
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	135	17
Övriga ränteintäkter	222	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>66 210</b>	<b>11 254</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-709 047	-578 218
Övriga räntekostnader	0	-7
Övriga finansiella kostnader	-36 716	-37 632
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-745 763</b>	<b>-615 857</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	74 245 328	74 245 328
Mark	1 742 775	1 742 775
Anslutningsavgifter	540 000	540 000
Markanläggning	156 438	156 438
Markinventarier	111 188	111 188
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>76 795 729</b>	<b>76 795 729</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-31 390 703	-30 771 992
Anslutningsavgifter	-432 000	-378 000
Markanläggningar	-156 438	-156 438
Markinventarier	-111 188	-111 188
	<b>-32 090 329</b>	<b>-31 417 618</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-618 711	-618 711
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-54 000	-54 000
	<b>-672 711</b>	<b>-672 711</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-32 763 040</b>	<b>-32 090 329</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>44 032 689</b>	<b>44 705 400</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	42 235 914	42 854 625
Mark	1 742 775	1 742 775
Anslutningsavgifter	54 000	108 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	17 584 000	17 584 000
Lokaler	1 710 000	1 710 000
Småhus	54 965 000	54 965 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>74 259 000</b>	<b>74 259 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>55 820 000</i>	<i>55 820 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 439 000</i>	<i>18 439 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	134 929	134 929
Inventarier och verktyg	73 822	73 822
	<b>208 751</b>	<b>208 751</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (laddstolpar)	81 858	0
	<b>81 858</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>290 609</b>	<b>208 751</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-134 929	-134 929
Inventarier och verktyg	-73 822	-73 822
	<b>-208 751</b>	<b>-208 751</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-7 504	0
	<b>-7 504</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>216 255</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>74 354</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	74 354	0

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>	127 019	127 019
<b>Vid årets slut</b>	0	<b>127 019</b>

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	606 500	606 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>606 500</b>	<b>606 500</b>

*1 213 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen***Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Kundfordringar	1 299	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 299</b>	<b>0</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skattekonto	902	3 326
Momsfordringar	9 058	31 755
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9 960</b>	<b>35 081</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	48 245	8 986
Förutbetalda försäkringspremier	24 184	21 593
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 281	83 808
Förutbetald IT-avgift (fiber)	46 029	46 078
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 166	2 174
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>274 905</b>	<b>162 639</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Bankmedel	3 350 018	2 731 786
Transaktionskonto	985 267	1 409 068
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 335 285</b>	<b>4 140 854</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Inteckningslån	36 588 269	37 221 229
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-606 260	-446 260
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 455 253	-12 818 403
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>28 526 756</b>	<b>23 956 566</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,97%	2022-11-25	5 296 450,00	-5 256 450,00	40 000,00	0,00
SWEDBANK	0,97%	2023-06-21	7 521 953,00	-7 455 253,00	66 700,00	0,00
SWEDBANK	4,28%	2024-06-28	0,00	7 455 253,00	0,00	7 455 253,00
SWEDBANK	1,19%	2024-11-25	7 079 575,00	0,00	246 260,00	6 833 315,00
SWEDBANK	3,85%	2026-03-25	0,00	5 256 450,00	80 000,00	5 176 450,00
SWEDBANK	2,39%	2026-03-25	10 150 001,00	0,00	200 000,00	9 950 001,00
SWEDBANK	0,97%	2027-08-25	7 173 250,00	0,00	0,00	7 173 250,00
<b>Summa</b>			<b>37 221 229,00</b>	<b>0,00</b>	<b>632 960,00</b>	<b>36 588 269,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 7 455 253 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 20 Leverantörsskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	92 074	161 582
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>92 074</b>	<b>161 582</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	32 220	25 251
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>32 220</b>	<b>25 251</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	8 000	8 000
Upplupna sociala avgifter	24 811	21 096
Upplupna räntekostnader	114 182	70 738
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	132 446	17 307
Upplupna elkostnader	8 185	9 585
Upplupna vattenavgifter	41 540	41 540
Upplupna värmekostnader	23 117	16 119
Upplupna kostnader för renhållning	5 798	3 172
Upplupna styrelsearvoden	105 800	90 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 795	5 833
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	443 493	423 022
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>910 167</b>	<b>706 812</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	48 993 000	48 993 000

**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

Ängelholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan-Åke Persson

Agneta Olsson

Mattias Kvist

Ulf Magnusson

Katrina Dakouri

Aila Visala

Kent Malmström

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 09222115557502476757

## Dokument

### Årsredovisning 2022-2023

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2023-10-11 13:54:23 CEST (+0200) av Ingrid Gustavsson (IG)

Färdigställt 2023-10-13 15:44:04 CEST (+0200)

## Initierare

### Ingrid Gustavsson (IG)

Riksbyggen

ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

## Signerare

### Jan-Åke Persson (JP)

janakec@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN ÅKE PERSSON"

Signerade 2023-10-11 14:13:19 CEST (+0200)

### Agneta Olsson (AO)

agneta.c.olsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Agneta Christin Olsson"

Signerade 2023-10-11 14:46:12 CEST (+0200)

### Mattias Kvist (MK)

mattiaskvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS KVIST"

Signerade 2023-10-11 14:05:22 CEST (+0200)

### Ulf Magnusson (UM)

magnusson.u@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf-Göran Erik Magnusson"

Signerade 2023-10-11 14:02:06 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557502476757

Katrina Dakouri (KD)  
katdakouri@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Katrina Elisabet Dakouri"  
Signerade 2023-10-11 19:23:33 CEST (+0200)

Aila Visala (AV)  
visala.aila@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AILA  
VISALA"  
Signerade 2023-10-11 14:02:20 CEST (+0200)

Kent Malmström (KM)  
Kent.Malmstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent  
Kristoffer Malmström"  
Signerade 2023-10-11 17:31:38 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENNETH NILSSON"  
Signerade 2023-10-13 15:44:04 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARKUS AHLBERG"  
Signerade 2023-10-13 15:43:18 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557502476757

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 Ängelholmshus nr 16  
Org.nr. 716406-2817

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 16 för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 oktober 2022 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 16 för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

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

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

## Underskrift 1

Namn: Kenneth Nilsson  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-10-13 15:43:37 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 7f239c0b09bc4b2a8fc070f6df55685e

## Underskrift 2

Namn: Markus Ahlberg  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-10-13 15:43:50 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 108bd7bfd8234f058eb2c9291ac48bab

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 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 planerliga 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 Ängelholmshus nr 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Ängelholmshus nr 16 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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



FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

