

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ängelholmshus 5
Org nr: 739400-1056



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ängelholmshus 5 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-05-17. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av ökade driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst på grund av ökade reparations- och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 330% till 35%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 330% till 257%.

I resultatet ingår avskrivningar med 230 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -228 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gullvivan 2 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 42 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Kallenbergsgatan 9-11 A-C i Ängelholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	12
3 rum och kök	24
Totalt	42

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	7
Antal p-platser	33

Total tomtarea 4 943 m²

Total bostadsarea 2 652 m²

Total lokalarea 112 m²

Årets taxeringsvärde 24 342 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 24 342 000 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 fastighetsskötsel
Luleå Energi AB	El
Öresundskraft AB	Fjärrvärme
Bjäre Kraft AB	Fiber / Kabel-TV / Internet

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 442 tkr och planerat underhåll för 428 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Avsättning till underhållsfonden har skett med 700 tkr enligt föreningens eviga kostnad.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2002	
Badrumsrenovering	2002	
Dörrar	2003-2004	Byte till brandklassade säkerhetsdörrar.
Garageportar	2008	Byte samtliga garageportar.
Installation	2011-2012	Anslutning till optisk fiberkabel. Radiatorventiler och värmepårlare är utbytt.
Undercentral	2012-2013	
Ventilation	2012-2013	Byte 2 st ventilationsfläktar.
Fönsterbyte	2012-2013	Samtliga fönster är utbytt. Tvätt av husens fasader och gavlar mot norr.
Fasadtvätt	2016	
Mangel	2016	Byte av mangel.
Takomläggning	2018	Lagt om nya tak
Fasadtvätt	2021	Tvätt av fasad och balkonger.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (källarrenovering, skyddsrumunderhåll)	225 773
Installationer (byte utomhusarmaturer, ventilation)	94 750
Markytor (grind, betonghinder)	57 435
Garage och p-platser (målning garageportar)	38 125
Övrigt	11 830

Planerat underhåll

	Kommentar
Grund	Se över grunden
Trapphusmålning	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tim Ljung	Ordförande	2024
Benny Persson	Vice ordförande	2023
Johan Olsson	Sekreterare	2024
Anita Jensen	Ledamot	2024
Marie Karlefeldt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tord Nilsson	Suppleant	2023
Vladan Karadzic	Suppleant	2024
Annika Labunski	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga andra händelser har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkar på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-09-01 då den höjdes med 5,0 %.

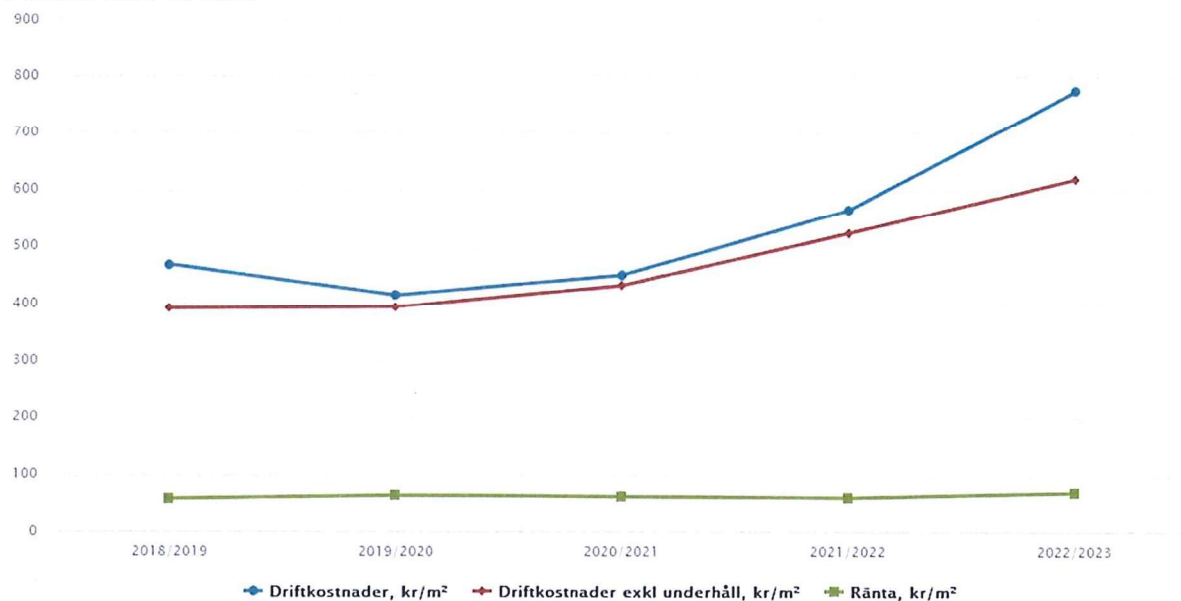
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 814 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 287	2 170	2 127	2 126	2 050
Resultat efter finansiella poster	-458	-1	235	295	128
Resultat exklusive avskrivningar	-228	229	498	559	392
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-928	-90	299	359	92
Avsättning till underhållsfond kr/m²	253	116	72	72	109
Balansomslutning	9 903	10 620	10 886	10 868	10 864
Soliditet %	-4	0	0	-2	-4
Likviditet %	35	330	103	87	186
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	814	776	760	760	746
Driftkostnader, kr/m²	774	565	450	415	468
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	619	524	432	394	391
Ränta, kr/m²	67	58	60	62	56
Underhållsfond, kr/m²	311	213	138	84	31

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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

HE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	189 999	587 652	-730 374	-1 286
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 286	1 286
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-427 913	427 913	
Årets resultat				-458 457
Vid årets slut	189 999	859 739	-1 003 747	-458 457

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-731 660
Årets resultat	-458 457
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	427 913
Summa	-1 462 204

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 462 204**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 286 931	2 169 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	173 037	61 062
Summa rörelseintäkter		2 459 968	2 230 659
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 138 983	-1 560 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 403	-243 928
Personalkostnader	Not 6	-110 791	-35 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-230 232	-230 233
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	9
Summa rörelsekostnader		-2 765 409	-2 070 821
Rörelseresultat		-305 441	159 839
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	1 260	6 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	40 752	3 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-195 028	-170 536
Summa finansiella poster		-153 016	-161 124
Resultat efter finansiella poster		-458 457	-1 286
Årets resultat		-458 457	-1 286

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	7 766 987	7 990 754
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	6 465
Summa materiella anläggningstillgångar		7 766 987	7 997 219
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	63 000	63 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		63 000	63 000
Summa anläggningstillgångar		7 829 987	8 060 219
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	23 748	-292
Övriga fordringar	Not 16	27 976	27 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	101 935	227 419
Summa kortfristiga fordringar		153 659	254 734
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 919 587	2 305 184
Summa kassa och bank		1 919 587	2 305 184
Summa omsättningstillgångar		2 073 246	2 559 918
Summa tillgångar		9 903 233	10 620 137

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 999	189 999
Fond för yttre underhåll		859 739	587 652
Summa bundet eget kapital		1 049 738	777 651
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 003 747	-730 374
Årets resultat		-458 457	-1 286
Summa fritt eget kapital		-1 462 204	-731 660
Summa eget kapital		-412 466	45 991
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 429 290	9 799 290
Summa långfristiga skulder		4 429 290	9 799 290
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 370 000	290 000
Leverantörsskulder	Not 20	234 724	173 776
Skatteskulder	Not 21	5 755	2 815
Övriga skulder	Not 22	2 590	2 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	273 339	306 117
Summa kortfristiga skulder		5 886 409	774 856
Summa eget kapital och skulder		9 903 233	10 620 137

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	67
Stamledningsbyte o badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Standardförbättringar och markanläggning	Linjär	20
Fiberkabel	Linjär	10
Miljöhus	Linjär	15
Inventarier	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	2 159 808	2 057 016
Hyror, lokaler	48 612	48 108
Hyror, garage	33 075	27 300
Hyror, p-platser	68 475	59 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 564	-24 564
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-875	-63
Elavgifter	2 400	2 400
Summa nettoomsättning	2 286 931	2 169 597

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	55 440	55 440
Övriga ersättningar	10 303	5 506
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Övriga rörelseintäkter	29 152	120
Försäkringsersättningar	78 144	0
Summa övriga rörelseintäkter	173 037	61 062

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-427 913	-112 591
Reparationer	-441 743	-79 554
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 158	-65 218
Försäkringspremier	-40 385	-37 007
Kabel- och digital-TV	-55 487	-50 820
Återbäring från Riksbyggen	31 300	7 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 289	-14 203
Serviceavtal	-4 038	-4 266
Obligatoriska besiktningar	-31 618	-10 640
Snö- och halkbekämpning	-36 505	-21 069
Statuskontroll	-16 094	-18 399
Förbrukningsinventarier	-4 091	-7 596
Vatten	-213 771	-333 152
Fastighetsel	-65 659	-56 833
Uppvärmning	-290 413	-343 106
Sophantering och återvinning	-47 569	-35 826
Förvaltningsarvode drift	-411 550	-378 347
Summa driftskostnader	-2 138 983	-1 560 727

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-233 033	-213 245
IT-kostnader	-5 101	-4 665
Arvode, yrkesrevisorer	-8 375	-7 125
Övriga förvaltningskostnader	-5 631	-3 385
Kreditupplysningar	-2 800	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 818	-5 513
Kontorsmateriel	-3 360	-3 281
Medlems- och föreningsavgifter	-2 730	-4 615
Konsultarvoden	-12 165	0
Bankkostnader	-2 390	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-285 403	-243 928

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-11 396	-1 045
Styrelsearvoden	-54 888	-30 000
Sammanträdesarvoden	-11 525	-2 475
Övriga kostnadsersättningar	-500	0
Pensionskostnader	-401	-45
Sociala kostnader	-32 082	-2 378
Summa personalkostnader	-110 791	-35 943

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-29 671	-29 671
Avskrivning Markanläggningar	-5 152	-5 152
Avskrivningar tillkommande utgifter	-188 943	-188 943
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 465	-6 466
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-230 232	-230 233

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	1 260	6 048
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 260	6 048

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 094	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	36 289	3 354
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	10
Övriga ränteintäkter	369	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 752	3 364

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-185 904	-159 428
Övriga räntekostnader	-87	0
Övriga finansiella kostnader	-9 037	-11 108
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-195 028	-170 536



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 978 096	1 978 096
Mark	1 797 945	1 797 945
Tillkommande utgifter	10 254 565	10 254 565
Anslutningsavgifter	336 000	336 000
Miljöhus	77 284	77 284
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 443 890	14 443 890
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 514 640	-1 484 969
Anslutningsavgifter	-336 000	-336 000
Tillkommande utgifter	-4 571 583	-4 382 639
Markanläggningar	-30 913	-25 761
	-6 453 136	-6 229 369
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-29 671	-29 671
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-188 943	-188 943
Årets avskrivning markanläggningar	-5 152	-5 152
	-223 766	-223 766
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 676 902	-6 453 135
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 766 988	7 990 753
Varav		
Byggnader	433 784	463 456
Mark	1 797 945	1 797 945
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	5 494 039	5 682 982
Markanläggningar	41 218	46 370
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 200 000	22 200 000
Lokaler	142 000	187 000
Totalt taxeringsvärde	24 342 000	24 342 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 090 000</i>	<i>19 090 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 252 000</i>	<i>5 252 000</i>

FE

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	64 658	64 658
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 658	64 658
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-51 727	-51 727
	-51 727	-51 727
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 465	-6 466
	-6 465	-6 466
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	64 658	58 193
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	6 465
Varav		
Inventarier och verktyg	0	6 465

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
126 st. Garantikapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggens Intresseförening	63 000	63 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	63 000	63 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-292	-292
Kundfordringar	24 040	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	23 748	-292

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	27 976	27 607
Summa övriga fordringar	27 976	27 607

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	26 911	0
Förutbetalda försäkringspremier	13 960	12 465
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 649	205 260
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 620	4 620
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	424	424
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	371	4 651
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 935	227 419

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 580 912	1 121 242
Transaktionskonto	338 675	1 183 942
Summa kassa och bank	1 919 587	2 305 184

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	9 799 290	10 089 290
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-290 000	-290 000
Nästa års lån som villkorsändras, exklusive amortering	-5 080 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 429 290	9 799 290

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,74%	2023-06-28	1 761 900,00	-1 711 900,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	1,74%	2024-04-25	5 140 000,00	0,00	30 000,00	5 110 000,00
SWEDBANK	1,36%	2025-08-25	1 042 100,00	0,00	40 000,00	1 002 100,00
SWEDBANK	4,00%	2026-05-25	0,00	1 711 900,00	0,00	1 711 900,00
SWEDBANK	1,34%	2026-08-25	250 290,00	0,00	80 000,00	170 290,00
SWEDBANK	1,02%	2026-08-25	1 895 000,00	0,00	90 000,00	1 805 000,00
Summa			10 089 290,00	0,00	290 000,00	9 799 290,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår har föreningen ett lån som villkorsändras, denna betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska amortera 290 000 kr varför den delen av skulden även betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 429 290 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingen del av låneskulden förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	9 110	173 776
Ej reskontraförda leverantörsskulder	225 614	0
Summa leverantörsskulder	234 724	173 776

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	5 755	2 815
Summa skatteskulder	5 755	2 815

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 583	1 583
Skuld sociala avgifter och skatter	1 007	564
Summa övriga skulder	2 590	2 148

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	19 948	19 187
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	16 348
Upplupna elkostnader	4 958	3 765
Upplupna vattenavgifter	35 922	35 922
Upplupna värmekostnader	8 859	7 070
Upplupna kostnader för renhållning	960	0
Upplupna styrelsearvoden	0	32 475
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 028	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	201 665	191 350
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273 339	306 117

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	11 500 000	11 500 000

Styrelsens underskrifter

Ängelholm 22/11-23
Ort och datum



Tim Ljung
Ordförande



Benny Persson
Ledamot



Johan Olsson
Ledamot



Anita Jensen
Ledamot



Marie Karlefeldt
Ledamot Riksbyggen

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-11-28

Faktor AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus 5

Org.nr 739400-1056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus 5 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023-08-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021-09-01 - 2022-08-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-10-11 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska



beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus 5 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisions sed 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 revisions sed 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 28 november 2023



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

